

Государственное унитарное предприятие
“ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АРХИТЕКТУРНО – ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО”
Жирновский филиал

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КЛЕНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ,
ЖИРНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: Муниципальное учреждение “Районный центр градорегулирования ”
администрации Жирновского муниципального района.

Подрядная организация - Жирновский филиал ГУП «ВОАПБ» _____

Подготовлено в 3-х экземплярах:

Экземпляр №1

- 1 экземпляр – заказчику
- 2 экземпляр – администрации Кленовского
сельского поселения
- 3 экземпляр - подрядчику

Жирновск 2010г

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КЛЕНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЖИРНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее – КЛЕНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ).**

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Раздел 1. Общие положения.....	6
Статья 1.1. Основные понятия.....	6
Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и сфера действия Правил застройки.....	9
Статья 1.3. Структура Правил застройки.....	10
Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение.....	10
Статья 1.5. Открытость и доступность для граждан информации по проекту Правил застройки.....	11
Раздел 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных отношений.....	11
Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.....	11
Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.....	11
Статья 2.3. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки.....	12
Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	12
Статья 3.1. Документы по планировке Кленовского сельского поселения.....	12
Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории.....	13
Статья 3.3. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.....	14
Раздел 4. Положение об изменении видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	15
Статья 4.1. Характеристики и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	15
Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства и земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту.....	16
Статья 4.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	16
Статья 4.4. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	17
Раздел 5. Порядок проведения публичных слушаний.....	17
Статья 5.1. Участие граждан в обсуждении вопросов по градостроительной деятельности. Проведение публичных слушаний.....	17
Раздел 6. Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства.....	18
Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков.....	18
Статья 6.2. Межевание территории.....	19
Статья 6.3. Установление публичных сервитутов.....	20
Статья 6.4. Градостроительный план земельного участка.....	20
Раздел 7. Порядок предоставления (изъятия) земельных участков, проектирование и строительство объектов.....	21
Статья 7.1. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.....	21
Статья 7.2. Нормы предоставления земельных участков	21
Статья 7.3. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства.....	21

Статья 7.4. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, под временные объекты.....	22
Статья 7.5. Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения.....	23
Статья 7.6. Порядок пользования землями общего пользования.....	23
Статья 7.7. Предпроектная и проектная подготовка строительства.....	23
Статья 7.8. Выдача разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.....	24
Раздел 8. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, производимых их владельцами.....	26
Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля.....	26
Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.....	26
Раздел 9. Порядок внесения дополнений и изменений в Правила застройки.....	26
Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила застройки.....	26
Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки.....	26
Раздел 10. Ответственность за нарушения градостроительного законодательства, Правил застройки.....	27
Статьи 10.1. – 10.3.....	27
Раздел 11. Переходные и заключительные положения.....	27
Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки.....	27
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И СОСТАВ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	
Раздел 12. Карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования.....	28
Раздел 13. Состав и характер ограничений на использование территории.....	28
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Раздел 14. Градостроительные регламенты о видах использования территории.....	30
Статья 14.1. Общие положения.....	30
Статья 14.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон.....	31
Статья 14.3. Жилые зоны.....	32
Статья 14.4. Общественно-деловые зоны.....	40
Статья 14.5. Производственные зоны.....	44
Статья 14.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	46
Статья 14.7. Рекреационные зоны.....	49
Статья 14.8. Зоны сельскохозяйственного использования.....	52
Статья 14.9. Зоны специального назначения.....	52
Раздел 15. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.....	54
Статья 15.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос.....	54
Статья 15.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком	55
Статья 15.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон.....	55
Статья 15.4. Дополнительные градостроительные регламенты в границах центральной части села.....	56
Статья 15.5. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).....	56
Раздел 16. Земли Кленовского сельского поселения.....	58
Статья 16.1 Виды земель Кленовского сельского поселения и их назначение.....	58

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛЕНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Правила землепользования и застройки Кленовского сельского поселения (далее – Правила застройки) являются нормативным правовым актом, 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 и Волгоградской области, Уставом Кленовского сельского поселения, генеральным планом с.Кленовка, а также с учетом положений иных актов и нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов Кленовского сельского поселения.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.1. Основные понятия

1.1.1. **Правила землепользования и застройки территорий поселения** (далее - Правила застройки) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1.1.2. **Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

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

1.1.5. **Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.

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

1.1.7. **Объекты недвижимости в градостроительстве** (далее - объекты недвижимости) - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.1.8. **Минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

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

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

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

1.1.12. **Процент застройки участка** - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

1.1.13. **Государственные градостроительные нормативы и правила** – нормативно - технические документы, разработанные и утвержденные федеральными органами, органами государственной власти Волгоградской области и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

1.1.14. **Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального

планирования, градостроительного зонирования, планировке территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1.1.16. **Комиссия по землепользованию и застройке** - коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти муниципального образования, который наделяется правом подготовки рекомендаций по результатам публичных слушаний.

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

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

1.1.19. **Объекты капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подсобных построек.

1.1.20. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

1.1.21. **Блокированное жилое здание** — здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

1.1.22. **Многоквартирное жилое здание** - жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок.

1.1.23. **Индивидуальный жилой дом** — жилой дом построенный за счёт гражданина, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

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

1.1.25. **Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью. Публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами.

1.1.26. **Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

1) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

2) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

3) проведения работ по инженерной подготовке территории, работ по защите территории от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

4) прохода, проезда через чужой соседний земельный участок;

5) применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств, при возведении зданий, строений и сооружений;

6) эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

7) других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

1.1.24. **Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.1.25. **Водоохранная зона** – территория примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной или иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

1.1.26. **Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения природопользования.

1.1.27. **Особо охраняемая природная территория** – территория земной и водной поверхности, воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны (государственные природные заповедники, заказники, природные парки, памятники природы, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности).

1.1.28. **Памятники природы** - уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

1.1.29. **Охранные зоны особо охраняемых природных территорий** - прилегающие участки земли и водного пространства с регулируемым режимом хозяйственной деятельности в целях защиты данных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий.

1.1.30. **Объекты культурного наследия** подразделяются на следующие виды:

1) Памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями;

2) Ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений.

3) Произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства - сады, парки, скверы, бульвары.

4) Достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы.

1.1.31. **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.

1.1.32. **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.

1.1.33. **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.

Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и сфера действия Правил застройки

1.2.1. Правила застройки разработаны в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным, Градостроительным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", Законом РФ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Российской Федерации "Об особо охраняемых природных территориях", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации - Волгоградской области, Уставами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Жирновского муниципального района и Кленовского сельского поселения.

1.2.2. **Правила застройки** - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил застройки и внесения в них изменений, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Порядок применения Правил застройки включает в себя положения:

- 1) О порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования;
- 3) Об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 2) О порядке подготовки документации по планировке территорий Кленовского сельского поселения;
- 4) О порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) О внесении изменений в Правила застройки;
- 6) О регулировании иных вопросов землепользования и застройки поселения.

1.2.3. Правила застройки вводятся в следующих целях:

- 1) Создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) Создание условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.4. Правила застройки применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки, а также наряду с обязательными государственными нормативами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями. Правила застройки разработаны в дополнение к государственным градостроительным нормативам и правилам и являются составной частью системы нормативно-технических документов в строительстве, действующей на территории Кленовского сельского поселения.

1.2.5. Действие Правил застройки обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений согласно положениям статьи 9.2.

1.2.6. Настоящие Правила застройки обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Кленовского сельского поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 1.3. Структура Правил застройки

Настоящие Правила застройки содержат три составные части:
Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки.
Часть II. Градостроительное зонирование территории Кленовского сельского поселения.
Часть III. Градостроительные регламенты.

1.3.1. Часть I - представлена в форме текста правовых и процедурных норм о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1.3.2. Часть II - включает описание процедур зонирования территории Кленовского сельского поселения – с. Кленовка, с.Федоровка, с. Романовка, с. Ершовка, с.Бутырка (далее – Кленовское сельское поселение) с учетом ограничений на использование территорий и перечень территориальных зон. Территориальные зоны и ограничения (границы зон с особыми условиями использования) выделены на Картах.

1.3.3. Часть III - содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования.

Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение

1.4.1. Решения по землепользованию и застройке Кленовского сельского поселения, принимаются в соответствии с документами территориального планирования Жирновского муниципального района, генеральными планами населенных пунктов, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами застройки градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

1.4.2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований), не могут быть запрещены;

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

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

1.4.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

Вопрос о предоставлении разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется настоящими Правилами застройки, с учетом положений Градостроительного кодекса РФ и Волгоградской области.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на данный вид использования земельного участка.

1.4.4. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) рекомендуемые параметры минимальной площади земельных участков жилых многоквартирных домов малоэтажной застройки (до 3х этажей);

2) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков в усадебной застройке, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

3) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

4) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на Карте градостроительного зонирования территории.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила застройки, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Статья 1.5. Открытость и доступность для граждан информации по проекту Правил застройки

1.5.1. Настоящие Правила застройки, включая картографические документы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте в сети Интернет.

1.5.2. Граждане имеют право обсуждать и вносить предложения по вопросам осуществления и регулирования градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством и Уставом Кленовского сельского поселения.

Раздел 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

В соответствии с Градостроительным кодексом, ст. 8, к данным полномочиям относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования, документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий.

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке

2.2.1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки, одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил застройки, утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке и реализации Правил застройки (далее - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами застройки и положением о Комиссии.

Состав Комиссии определяется ее главной целью - подготовкой рекомендаций в ситуации противостояния различных интересов. Для принятия взвешенных решений в Комиссию включаются представители администрации муниципального образования, депутаты представительных органов местного самоуправления, представители сферы бизнеса, общественных организаций, различных групп населения.

2.2.2. Комиссия:

1) организует последовательное формирование и совершенствование системы регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил застройки, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений согласно разделу 9;

2) координирует деятельность органов администрации муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки;

3) обеспечивает гласность при подготовке решений по землепользованию и застройке;

4) проводит публичные слушания и предоставляет по их результатам рекомендации главе муниципального образования в соответствии с разделом 5 настоящих Правил застройки;

5) контролирует соблюдение Правил застройки всеми субъектами градостроительной деятельности.

Статья 2.3. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки

Регулирование землепользования и застройки Кленовского сельского поселения в сфере действия настоящих Правил застройки наряду с Комиссией осуществляют в рамках своей компетенции структурные подразделения администрации муниципального образования и специалисты территориальных органов государственного контроля и надзора:

1) уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам застройки, предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;

2) уполномоченный орган по земельным ресурсам и землеустройству - в части кадастрового учета земельных участков;

3) инспекция по контролю, охране и использованию объектов культурного наследия - в части соблюдения норм и требований действующего законодательства по охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

4) уполномоченный орган по охране окружающей среды - в части проверки строительных намерений на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил застройки (часть III);

5) ТО ТУ Роспотребнадзора - в части соблюдения санитарно-гигиенических нормативов;

6) инспекция пожарного надзора - в части соблюдения противопожарных норм;

7) земельный контроль поселения.

Раздел 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 3.1. Документы по планировке территории Кленовского сельского поселения

3.1.1. Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генеральных планов населённых пунктов Кленовского сельского поселения

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23 - 29 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2. Документация о планировке территории включает в себя:

1) проект планировки территории;

2) проекты межевания территорий;

3) градостроительные планы земельных участков (могут осуществляться в составе проекта межевания или в виде отдельного документа).

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

Подготовка документации по планировке территории в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий осуществляется в соответствии с установленными в Генеральном плане элементами планировочной структуры и Градостроительным кодексом РФ.

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренным земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков допускается только при условии, если он будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Документом, подтверждающим наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, является Генеральный план территории.

Состав и порядок подготовки проектов межевания и градостроительного плана земельного участка выполняются в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории

3.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом муниципального образования, по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.2.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил застройки.

Структурные подразделения администрации муниципального образования осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности готовит соответствующее заключение о направлении документации главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

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

3.2.5. Срок проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

3.2.6. Уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности направляет главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3.2.7. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

3.2.8. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1 - 3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Подготовка градостроительных планов осуществляется по форме установленной Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством.

3.2.10. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодексов. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии).

Статья 3.3. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3.3.2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования и вне зависимости от форм собственности.

3.3.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территории памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия или вновь выявленных объектов культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

3.3.4. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий.

3.3.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливается, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

3.3.6. В случаях, когда земельные участки, иные объекты капитального строительства расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и изменения этих участков и иных объектов недвижимости устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

Раздел 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 4.1. Характеристики и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

4.1.1. Под разрешенным использованием земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве понимается использование их в соответствии:

- 1) с установленными настоящими Правилами застройки градостроительными регламентами;
- 2) с ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством РФ.

4.1.2. Применительно к каждой территориальной зоне, Кленовского сельского поселения, с.Кленовка, с.Федоровка, с.Романовка, с.Ершовка, с.Бутырка устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.1.3. Виды разрешенного использования земельных участков следующие:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков, которые по отношению к последним являются вспомогательными;
- 3) условно разрешенные виды использования, которые включают объекты, требующие специального согласования.

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

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

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

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

4.1.7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы по проведению публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4.1.8. В случае если заинтересованное лицо хочет выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами застройки для соответствующей

территориальной зоны, то необходимо получение разрешения в порядке, установленном Правилами застройки и действующим законодательством.

Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства и земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту

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

Реконструкция таких объектов может осуществляться только путем их приведения в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

4.2.2. Изменение, физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования жилых помещений на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений на жилые, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое с соблюдением условий перевода и получением разрешения на реконструкцию в порядке, установленном Градостроительным и Жилищным законодательством при условии соблюдения технических регламентов и возможности устройства входа, отдельного от входа в жилые помещения для зданий. Перевод осуществляется при наличии согласия собственников жилых помещений, выраженный простым большинством (письменное согласие) в случае, если реконструкция помещений приводит к уменьшению общего имущества жильцов.

4.2.3. Реализация права на изменение вида разрешенного использования недвижимости, если изменение связано со строительством или реконструкцией объектов капитального строительства, требует получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных Градостроительным законодательством РФ).

Возможность реализации изменения вида разрешенного использования недвижимости, без осуществления конструктивных преобразований построек и изменения схем или качества инженерно-технического обеспечения должна быть подтверждена справкой органа уполномоченного в вопросах градостроительной деятельности на территории поселения, выдаваемой после предоставления подтверждающих документов (чертежей).

Статья 4.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

4.3.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в орган местного самоуправления.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации о планировке территории;
- при подготовке проектной документации;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4.3.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном в разделе 5 настоящих Правил застройки.

4.3.3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом, заключения о результатах публичных слушаний, принимает решения, содержащие

рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя, указанных в Заявлении в части:

- соответствия настоящим Правилам застройки;
- возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4.3.4. На основании указанных в п. 4.3.3. рекомендаций, глава муниципального образования принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Статья 4.4. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

4.4.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление в орган местного самоуправления.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка или объекта характеристик, препятствующих эффективному использованию земельного участка или объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.4.2. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства аналогичен порядку, предусмотренному ст. 4.3. настоящих Правил застройки

Раздел 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Статья 5.1. Участие граждан в обсуждении вопросов по градостроительной деятельности. Проведение публичных слушаний

5.1.1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства с участием граждан проводятся публичные слушания, в том числе по внесению изменений в следующие виды документации:

- 1) генеральный план поселения и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 2) Правила застройки и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 3) проекты планировки и межевания территорий и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 4) решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 5) решения о предоставлении разрешений на отклонение от установленных параметров земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции.

5.1.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом статей 28, 31 и 46 Градостроительного кодекса.

5.1.3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5.1.4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта документа, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган муниципального образования в обязательном порядке организует выставки материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления и разработчиков на собраниях жителей, в средствах массовой информации.

Участники публичных слушаний вправе предоставить свои предложения и замечания по проекту для включения их в протокол публичных слушаний.

Обязательным условием надлежащего оформления протокола является его подписание лицом, выполнявшим функции председателя и участвовавшими в публичном слушании представителями муниципального образования.

5.1.5. Участники публичных слушаний не позднее трех дней после проведения публичных слушаний вправе представить в соответствующие уполномоченные органы местного самоуправления в письменной форме свои предложения и замечания, касающиеся проектов обсуждаемых документов, для включения их в протокол публичных слушаний. Письменные обращения участников публичных слушаний в отношении обсуждаемых проектов документов и решений подлежат регистрации с сообщением заявителям регистрационных номеров их обращений.

5.1.6. На основании протокола и представленных письменных предложений соответствующие уполномоченные органы готовят заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию. При отсутствии публикации заключения о результатах публичных слушаний, проведенные слушания считаются не состоявшимися и не могут быть основанием для принятия соответствующих решений.

Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о согласии и направлении документов в представительный орган муниципального образования или об его отклонении и направлении на доработку.

5.1.5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам Генерального плана, Правил застройки, проектам решений о внесении в них изменений и дополнений, а также проектам документации о планировке территории финансируются за счет средств бюджета муниципального образования.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонение от установленных параметров земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Раздел 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков

6.1.1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- 1) границы;
- 2) разрешённые виды использования;
- 3) параметры разрешённых строительных преобразований объектов недвижимости;
- 4) сведения о сервитутах (ограничениях).

6.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

1) схему расположения земельного участка, утвержденную органом муниципального образования и согласованную с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);

2) описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешённых строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;

3) технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) решение Комиссии о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

5) публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

6.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

1) бюджета муниципального образования (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);

2) физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 6.2. Межевание территории

6.2.1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

6.2.2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

6.2.3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

6.2.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов представительного органа муниципального образования и наличия свободных земельных участков.

6.2.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных представительным органом муниципального образования, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

6.2.6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

6.2.7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

Статья 6.3. Установление публичных сервитутов

6.3.1. Публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ и иными федеральными законами.

6.3.2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документов территориального планирования и проектов планировки.

6.3.3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на картах зонирования территории, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Статья 6.4. Градостроительный план земельного участка

6.4.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной Постановлением Правительства РФ N 840 от 29 декабря 2005 г.

Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- 1) чертеж границ земельного участка;
- 2) описание градостроительных регламентов (видов разрешённого использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);
- 3) описание сервитутов или обременения земельного участка;
- 4) технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6.4.2. Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- 1) адрес расположения земельного участка;
- 2) площадь земельного участка;
- 3) границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;
- 4) минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;
- 5) обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);
- 6) существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам застройки;
- 7) кадастровый номер участка;
- 8) иные показатели.

6.4.3. Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил застройки применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- 1) список разрешённого использования земельного участка;
- 2) допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;
- 3) дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

6.4.4. Схема расположения земельного участка является основой для изготовления межевого плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Раздел 7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ (ИЗЪЯТИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 7.1. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

7.1.1. Сформированные в соответствии с требованиями раздела 6 Правил застройки земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

- 1) на условиях торгов (конкурсов, аукционов);
- 2) на условиях предварительного согласования.

7.1.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах) или с предварительным согласованием установлен статьями 28 - 38 Земельного кодекса РФ и принятыми на его основе нормативными правовыми актами Правительства РФ, Администрации Волгоградской области, органов местного самоуправления Жирновского муниципального района.

7.1.3. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 , 55 Земельного кодекса РФ.

Статья 7.2. Нормы предоставления земельных участков

7.2.1. Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под жилищное (усадебное) строительство в черте населенного пункта, устанавливаются от 0,10 до 0,35 га., для объектов различного назначения в соответствии с нормативными требованиями.

7.2.2. Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии дополнительного согласования границ с заинтересованными службами органа местного самоуправления и смежными землепользователями.

Статья 7.3. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства

7.3.1. Предоставление земельных участков для строительства находящихся в муниципальной собственности, изменение цели использования таких земельных участков, реконструкция объектов недвижимости осуществляется на основании постановлений главы муниципального образования, принимаемых в соответствии с генеральным планом, проектами планировки территорий, другой утвержденной градостроительной и землеустроительной документации по ходатайству физических и юридических лиц.

До разграничения государственной собственности на землю, по земельным участкам, находящихся в государственной собственности, соответствующие решения вправе принимать, в пределах своей компетенции, органы муниципального образования.

7.3.2. Физические и юридические лица обращаются на имя главы муниципального образования с письменным заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта для строительства или разрешении проектирования и строительства (реконструкции) на ранее предоставленном земельном участке, право пользования, которым удостоверяется соответствующим документом.

7.3.3. В подаваемом заявлении должны быть отражены:

- для физического лица – фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, телефон;
- для юридического лица - наименование, адрес, иные реквизиты;
- характеристики объекта:
 - наименование и назначение объекта;
 - технико-экономические характеристики объекта строительства;
 - предполагаемое место размещение объекта;
 - обоснование примерного размера земельного участка предлагаемого строительства;
 - испрашиваемое право на земельный участок;
 - сроки освоения земельного участка.
 - документы о правах на объекты недвижимости, если они расположены на испрашиваемом земельном участке (в случае реконструкции).

7.3.4. Поступившая заявка рассматривается с предварительным анализом предоставленных материалов. В процессе рассмотрения заявления заявитель или его представитель обязан предоставить оригиналы документов и их копии. Моментом принятия к производству заявления является представление заявителем или его представителем полного перечня документов.

7.3.5. При отсутствии какого-либо из необходимых документов заявление не рассматривается, что не препятствует заявителю представить недостающие документы в месячный срок. В случае не предоставления необходимых документов в установленный срок, заявление не подлежит рассмотрению, о чем заявитель уведомляется в месячный срок с момента подачи заявления.

7.3.6. На основании принятой к производству заявки орган местного самоуправления инициирует проведение работ по подготовке исходно разрешительной документации на земельный участок (акт выбора земельного участка, схема расположения земельного участка, технические условия на точки подключения к сетям инженерного обеспечения, иные документы). Результаты выбора земельного участка оформляются актом выбора земельного

участка для строительства, который подписывается всеми членами Комиссии и утверждается председателем. Информация о предполагаемом предоставлении земельного участка для строительства публикуется в средствах массовой информации за счет средств местного бюджета. С учётом решения Комиссии глава муниципального образования принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

7.3.7. На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и утверждённой схемы границ земельного участка заявитель обеспечивает:

- установление соответствующих границ на местности (межевание);
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- оформление разрешительной документации на проектирование строительства.

7.3.8. Предоставление земельных участков без предварительного согласования размещения объектов осуществляется на основании исходно-разрешительной документации и порядка исполнения действующего законодательства об организации проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

Статья 7.4. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, под временные объекты

7.4.1. Временные объекты характеризуются отсутствием капитального вложения средств в их строительство, отсутствием разработанной по отношению к этим объектам градостроительной документации (разрешение на капитальное строительство, проектно-сметная документация, согласованная в установленном порядке). Земельные участки для целей, не связанных со строительством, под временные объекты, предоставляются для размещения:

- платных и гостевых автостоянок и парковок;
- металлических гаражей;
- наземных сооружений рекламы;
- летних кафе;
- торговых павильонов, киосков;
- игровых аттракционов или выездных развлекательных комплексов;

7.4.2. Земельные участки, для целей, не связанных со строительством, под временные объекты предоставляются только на условиях краткосрочной аренды (до 5 лет). В случае ненадлежащего использования земельного участка арендаторами, осуществляется досрочное расторжение договора аренды земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4.3. Для приобретения прав на земельный участок заинтересованное лицо обращается с соответствующим заявлением на имя главы муниципального образования. В заявлении указываются:

- для граждан - фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, ИНН;
- для индивидуальных предпринимателей - фамилия, имя, отчество, дата выдачи и номер свидетельства о государственной регистрации, его местонахождение, наименование органа, выдавшего свидетельство, ИНН;
- испрашиваемое право на земельный участок;
- срок, на который заявитель желает получить земельный участок;
- ориентировочная площадь и местонахождение испрашиваемого земельного участка;
- цели использования (функциональное назначение) испрашиваемого земельного участка.
- схема расположения земельного участка для размещения временного объекта согласованная со службами муниципального образования.

Схема расположения земельного участка для размещения временного объекта подготавливается на основании соответствующей факту съёмки участка поселения в масштабе, 1:500.

7.4.4. К порядку предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, под временные объекты применяются общий порядок предоставления земельных участков для строительства (статья 7.3.).

Статья 7.5. Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

7.5.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения (или их части) для приобретения прав на земельный участок, на котором находятся соответствующие объекты недвижимости, обращаются с заявлением на имя главы муниципального образования о приобретении прав на соответствующий земельный участок. В заявлении указывается испрашиваемое право на земельный участок.

7.5.2. Граждане и юридические лица при предоставлении им земельных участков на которых расположены здания, строения и сооружения предоставляют:

- документы, подтверждающие размер площади здания, строения сооружения и государственную регистрацию прав на них (технический паспорт и свидетельство о государственной регистрации права собственности и иные документы, подтверждающие возникновение прав на объекты в случаях предусмотренных законодательством);
- документы, удостоверяющие личность гражданина;
- документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, его банковские реквизиты, и учредительные документы;
- информационное письмо о присвоении ИНН;
- кадастровая карта (план) земельного участка, документы по формированию границ земельного участка. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, градостроительных, пожарных и санитарных норм и правил;
- заключение о наличии или отсутствии ограничений на земельный участок.

Статья 7.6. Порядок пользования землями общего пользования

7.6.1. Земли общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в краткосрочную аренду для установки временных сооружений или строительства инженерных коммуникаций. Размер и границы предоставляемого земельного участка определяются в соответствии с настоящими Правилами застройки. Землепользователи обязаны содержать прилегающие земли общего пользования в надлежащем санитарном состоянии. В случае нарушения условий содержания прилегающей территории в надлежащем состоянии, виновные лица несут административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7.7. Предпроектная и проектная подготовка строительства

7.7.1. Предпроектная подготовка осуществляется в следующем порядке:

- разработка заказчиком градостроительного обоснования строительства объекта, эскизного проекта планировки или застройки (при отсутствии действующей градостроительной документации);
- разработка заказчиком эскизного проекта;
- согласование предпроектной документации с органом уполномоченным в вопросах градостроительной деятельности муниципального образования;
- разработка заказчиком проектной документации на строительство объекта в соответствии с действующими нормативными документами.

7.7.2. Для согласования предпроектной и проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений предоставляются в администрацию муниципального образования следующие документы:

- заявление заказчика о рассмотрении документации;
- текстовые и графические материалы.

Результат рассмотрения проектной документации выдается заказчику в виде заключения.

Статья 7.8. Выдача разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию

7.8.1. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию определён Градостроительным Кодексом Российской Федерации (статьи 51,55).

7.8.2. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения - обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящих Правил застройки.

7.8.3. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

7.8.4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

7.8.5. Не требуется получения разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения, не повлияют на его надежность и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

7.8.6. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить заключение уполномоченного в вопросах градостроительной деятельности органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

7.8.7. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями, ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении изменений в документацию, выполненную в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы,

изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы специальных работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

7.8.8. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта, соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции, испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков, акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7.8.9. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Раздел 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- 1) Комиссия по землепользованию и застройке - в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;
- 2) Уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки, разрешению на строительство;
- 3) Государственные и региональные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с градостроительным, земельным, санитарно-эпидемиологическим,

гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

4) Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей

Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

8.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

1) проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство;

2) в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

Раздел 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила застройки

Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Жирновского муниципального района в результате внесения изменений в указанные документы;

2) поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки

9.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

2) органами муниципального образования, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения; физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

9.2.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

9.2.3. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

9.2.4. В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

Раздел 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ

Статья 10.1

Лица, виновные в нарушении градостроительного законодательства, Правил застройки, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10.2

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципального образования, Правил застройки, документации по планировке территории, осуществляется в полном объеме.

Статья 10.3

В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда указанного в ст. 10.1 - 10.2.

Раздел 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки

11.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты органа муниципального образования в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

11.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются не соответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- 1) расположены, за пределами красных линий улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
- 2) имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 3) имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных статьями части II Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И СОСТАВ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 12. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карты градостроительного зонирования территории Кленовского сельского поселения, (с.Кленовка) выполнены в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании Жирновского муниципального района и планировке территории поселения.

Градостроительное зонирование направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

Базой зонирования являются генеральные планы с учетом фактической ситуации и ограничений на использование территории.

На картах градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в разделах 15,16.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2 и т.д.).

Раздел 13. СОСТАВ И ХАРАКТЕР ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Наиболее характерными зонами ограничений являются:

Природно-экологические факторы:

- 1) водоохранные зоны;
- 2) территории, затопления паводковыми водами;
- 3) зона санитарной охраны источников водоснабжения.

Техногенные факторы:

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- 2) охранные зоны ЛЭП;
- 3) санитарно-защитная зона автодороги регионального значения.

Факторы сохранения историко-культурной среды:

- 1) зона центра села.

Каждая охранный зона содержит ограничения на использование земельных участков, которые учтены в составе разрешенных видов и параметров использования отдельных земельных участков.

Наименование зон ограничений	Характеристика ограничений	Основание
Природно-экологические факторы		
Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы	Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет: для р. Щелкан - 200 м., р. Кленовка - 100 м., р. Колпак, пруды – 50 м. Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах: р. Щелкан - 50 м., р. Кленовка – 30 м. Пруды – 30 м.	Водный кодекс РФ от 3.06.2006 г. №74-ФЗ (с изменениями).
Зона санитарной охраны источников водоснабжения	На территории 1 пояса (50 м.) зоны санитарной охраны запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений. Во 2 поясе (100 м.) зоны санитарной охраны запрещается размещение кладбищ, полей фильтрации, складов горючесмазочных материалов и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения. Необходимо соблюдение мероприятий по	СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

	санитарному благоустройству жилых территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода ливневых вод	
Территории, подтапливаемые паводковыми водами	Максимальный уровень паводковых вод территории с.Кленовка достигает отметки-132,8 м.	«Проект планировки и застройки поселка Кленовка», Волгоград-гипросельхозстрой, 1985 г.
Техногенные факторы		
Санитарно-защитные зоны промышленных и сельскохозяйственных предприятий	В зависимости от наличия источников воздействия на среду обитания и здоровья человека и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон: - предприятия I класса - 1000 м; - предприятия II класса - 500 м; - предприятия III класса - 300 м; - предприятия IV класса - 100 м; - предприятия V класса - 50 м. Размеры санитарно-защитных зон могут быть изменены для предприятий I и II классов - по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя, для предприятий III - IV и V классов - по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя. Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований. Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом	Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
ЛЭП	Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии: для линий напряжением: 110 киловольт - 20 метров; 35 киловольт - 15 метров	"Правила устройства электроустановок изд. 6, Главгосэнергонадзора России, Москва, 1998 г. "Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 N 255
СЗЗ автодороги регионального значения	Жилую застройку необходимо отделять от дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее	СНиП 2.07.01-89*

	50м. и полосой зелёных насаждений шириной не менее 10м.	
Факторы сохранения историко-культурной среды		
Зона культурного наследия центра села	Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и ограничивающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко - градостроительной среды объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений	Закон РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25 июня 2002 г № 73-ФЗ.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Раздел 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 14.1. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами застройки градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: Федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы Администрации Волгоградской области и муниципальных образований, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

Статья 14.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по строительным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

1) основные виды разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости;

- 2) вспомогательные виды разрешённого использования;
- 3) условно разрешённые виды использования;
- 4) санитарно-гигиенические и экологические требования;
- 5) защита от опасных природных процессов;
- 6) охрана объектов культурного наследия;
- 7) предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства.

Градостроительный регламент по видам разрешённого использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешённого использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;

2) виды разрешённого использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий не считается разрешённым;

3) виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешённые), для которых необходимо получение специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешённого использования недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации), и территории общего пользования (парки, скверы, набережные). Их использование в границах отвода определяется целевым назначением и соответствующими нормативно-техническими документами. Регламенты, выделенные для зон инженерно-транспортных инфраструктур и зеленых насаждений общего пользования, носят рекомендательный характер.

В отсутствие официально утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры предложения представлены в отдельной статье настоящих Правил застройки - 15.5.

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

I. Жилые зоны

Ж1. Зона застройки индивидуальными усадьбами жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства.

Ж2. Зона застройки индивидуальными усадьбами жилыми домами с ограничением ведения личного подсобного хозяйства.

ЖЗ. Зона многоквартирной застройки.

ЖР. Зона развития жилой застройки.

II. Общественно-деловые зоны

ОД 1. Зона общественного центра села (зона делового, коммерческого и общественного назначения).

ОД 2 . Зоны обслуживания населения.

ОД 3. Зона учебных заведений.

ОД 4. Зона учреждений здравоохранения.

ОДР. Зона развития общественно-деловой и коммерческой активности.

III. Производственные зоны

П 1. Зона промышленных, коммунальных предприятий.

П 2. Зона развития промышленных, коммунальных предприятий.

IV. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

ИТ 1. Зона магистральных инженерных сетей и коммуникаций.

ИТ 2. Зона магистральных дорог и улиц (существующие / проектируемые).

ИТ 3. Зона отвода автомобильной дороги регионального значения

(существующей / проектируемой).

V. Рекреационные зоны

Р 1. Зона зеленых насаждений общего пользования.

Р 2. Зона природных ландшафтов.

Р 3. Зона зеленых насаждений специального назначения.

VI. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ 1. Зона сельскохозяйственного назначения.

VII. Зоны специального назначения

СН 1. Зона санитарно-технических сооружений отходов потребления.

СН 2. Зона источников водоснабжения.

СН 3. Зона кладбищ (существующие/закрытые).

Статья 14.3. Жилые зоны

Индекс зоны **Ж 1**

Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства

Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования жилых районов из отдельно стоящих усадебных и блокированных жилых домов с минимально разрешённым набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы; - отдельно стоящие гостевые дома;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (2 машино - места на земельном участке при соблюдении противопожарных норм); - хозяйственные постройки для ведения личного подсобного хозяйства (свиньи - до 5-ти голов, лошади и коровы – до 3-х голов, кролики и нутрии - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов, при соблюдении санитарных норм); - надворные туалеты, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м. от окон соседних жилых построек, не менее 5 м. от фундаментов строений и не менее 1м. от границы участка, не менее 10 м. от красной линии; - сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи); - сады, огороды; - бани, сауны при условии канализования стоков; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бассейны; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора;
3.	Условно разрешённые виды использования	- аптеки и пункты первой медицинской помощи не более 50 м ² ; - предприятия торговли не более 50 м ² , временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 50 м ² ; - фотоателье, парикмахерские, косметические кабинеты;

		<ul style="list-style-type: none"> - парковки перед объектами общественного назначения; - объекты культового назначения. <p>Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, химических товаров и т. п.).</p>
4.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - в существующих кварталах застройки в условиях реконструкции допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке; - при проведении строительства - строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц; - строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с разрешением на строительство при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований, и согласовано с уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности; - минимальная (максимальная) площадь земельных участков 0,10 - 0,35 га, минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы/проезда 16 – 32 м; - для всех основных строений максимальное количество этажей - 3; - максимальная высота основных строений от уровня земли до конька крыши – 12 м. вспомогательных строений – 3,5 м., условно разрешённых объектов – 5 м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований в органах местного самоуправления; - максимальный процент застройки участка – 50 %, минимальный процент озеленения – 20%; - минимальный отступ основных строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, вспомогательных – 5м; - все жилые дома и хозяйственные постройки размещенные по границам земельных участков должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних участков и строений; - при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. - размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения санитарных и пожарных требований, на расстоянии не менее 1,0 м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника соседнего домовладения. <p>До границы соседнего приусадебного участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного

		<p>дома - 3 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей); - от хозяйственных построек (бани, гаражи, летние кухни) - 1 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей); - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых – 2м; от кустарника - 1 м.; - ограждение земельных участков жилых домов со стороны улиц должно быть прозрачным, характер ограждения и его высота - единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и не превышать 2,0 м., и выполняться в соответствии с требованиями утвержденными органами местного самоуправления, согласованным уполномоченным органом в вопросах градостроительства; - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми (сетка рабица, штакетник, изменения возможны при письменном согласии соседей); - высота ограждения участков для объектов условно разрешенного вида не должна превышать – 1.0 м. и выполняться в соответствии с требованиями утвержденными органами местного самоуправления, и согласованы уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности;- ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей). При размещении жилого дома, от границы соседнего земельного участка менее чем на 3м., устройство оконных проёмов возможно, при наличии письменного согласия соседей;- архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;- на территориях расположенных в зоне центра села, действуют дополнительные регламенты сохранения историко– культурной среды в соответствии со статьями 15.4,15.5; - при размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02; - подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; - санитарная очистка территории; - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов; - мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов специальным транспортом или в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, объектов общественного назначения, озелененных площадок не менее 25 метров; - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностных вод;

		<ul style="list-style-type: none"> - исключение случаев замусоривания прилегающих к застройке овражно - балочных систем; - на жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 15.3
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод; - мониторинг уровня положения грунтовых вод; - на территориях, расположенных в границах водоохранных зон и границах затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьями 15.1 и 15.2.

Индекс зоны **Ж 2**

Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с ограничением ведения личного подсобного хозяйства

Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных жилых домов с минимально разрешённым набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы с ограничениями; - отдельно стоящие гостевые дома;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (2 машино - места на земельном участке при соблюдении противопожарных норм); - хозяйственные постройки для ведения личного подсобного хозяйства (свиньи - до 2-х голов, лошади и коровы – до 2-х голов, кролики и нутрии - до 20 голов, птица домашняя - до 30 голов при соблюдении санитарных норм); - надворные туалеты, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м. от окон соседних жилых построек, не менее 5 м. от фундаментов строений и не менее 1м. от границы участка, не менее 10 м. от красной линии; - сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи); - сады, огороды; - бани, сауны при условии канализования стоков; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бассейны; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора;
3.	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома до 2-х этажей - аптеки и пункты первой медицинской помощи не более 50 м²; - предприятия торговли не более 50 м², временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

		<p>площадью не более 50 м²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - фотоателье, парикмахерские, косметические кабинеты; - кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не больше 10; - парковки перед объектами общественного назначения; - объекты культового назначения. <p>Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, химических товаров и т. П.).</p>
4.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - в существующих кварталах застройки в условиях реконструкции допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке; - при проведении строительства - строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц; - строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с разрешением на строительство при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований, и согласовано с уполномоченным органом по вопросам градостроительной деятельности; - минимальная (максимальная) площадь земельных участков 0,10 - 0,35 га, минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы/проезда 16 – 32 м; - для всех основных строений максимальное количество этажей - 3; - максимальная высота основных зданий от уровня земли до конька крыши – 12 м., вспомогательных строений – 3.5м., условно разрешённых объектов - 5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований в органах местного самоуправления; - максимальный процент застройки участка – 40 %; - минимальный процент озеленения участка – 20%; - минимальный отступ основных строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, вспомогательных – 5м; - все жилые дома и хозяйственные постройки размещенные по границам земельных участков должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних участков и строений; - при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. - размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения санитарных и пожарных требований, на расстоянии не менее 1,0 м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного

		<p>согласия собственника соседнего домовладения.</p> <p>До границы соседнего приусадебного участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей); - от хозяйственных построек (бани, гаражи, летние кухни) - 1 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей); - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых – 2м; от кустарника - 1 м; - ограждение земельных участков жилых домов со стороны улиц должно быть прозрачным, характер ограждения и его высота - единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, и не превышать 2,0 м., и выполняться в соответствии с требованиями утверждёнными органами местного самоуправления, согласованным уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности; - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми (сетка рабица, штакетник, изменения возможны при письменном согласии соседей); - высота ограждения земельных участков объектов условно разрешённого вида не должна превышать – 1.0 м. и выполняться в соответствии с требованиями утверждёнными органами местного самоуправления, согласован уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности;- ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м (может быть изменено при наличии письменного согласия соседей); При размещении жилого дома, от границы соседнего земельного участка менее чем на 3м., устройство оконных проёмов возможно, при наличии письменного согласия соседей; - архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; - на территориях расположенных в зоне центра села, действуют дополнительные регламенты сохранения историко – культурной среды в соответствии со статьями 15.4,15.5; - при размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02; - подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; - санитарная очистка территории; - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов; - мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов специальным транспортом или в контейнерах со

		<p>специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, объектов общественного назначения, озелененных площадок не менее 25 метров;</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностных вод; - исключение случаев замусоривания прилегающих к застройке овражно - балочных систем; - на жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьёй 15.3
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод; - мониторинг уровня положения грунтовых вод; - на территориях, расположенных в границах водоохранных зон и границах затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьями 15.1 ,15.2.

Индекс зоны **Ж 3**

Зона многоквартирной застройки

Зона выделена для обеспечения разрешительно – правовых условий и процедур формирования жилых кварталов многоквартирных жилых домов до 3-х этажей, строений, сооружений обслуживания населения.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома до 3-х этажей; - пункты бытового обслуживания размещенные на 1-х этажах жилых домов;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - парковки перед объектами общественного назначения - зеленые насаждения, благоустройство территорий, установка малых форм;
3.	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - отделения почты, телеграфа, сбербанка - магазины до 100 м2., объекты общественного питания до 20 посадочных мест;. - павильоны и киоски временной розничной торговли; - объекты, связанные с отправлением культа; - парикмахерские; - аптечные пункты.
4.	Параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, многоквартирных жилых домов при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта; - допускается применять локальное строительство на внутриквартальных территориях с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25% с соблюдением градостроительных требований; - по всем предлагаемым площадкам - решение вопросов социального, культурно-бытового обслуживания, инженерного обеспечения, внешнего благоустройства и

		<p>озеленения территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> - остекление лоджий и балконов в проектируемых домах должно осуществляться при соблюдении противопожарных норм и по согласованию проекта с уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности; - для всех основных строений количество надземных этажей до трёх с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12м., до конька скатной кровли - не более 16 м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований; - для объектов условно разрешённого вида количество надземных этажей один и высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 5.0 м., до конька скатной кровли – не более 8.0 м. - минимальная и максимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими нормами на основе проекта планировки; - при размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории застройки следует учитывать требования СНиП 2.07.01-89*; - ограждения земельных участков должны быть прозрачными, высотой не превышать 1,0 м. и выполняться в соответствии с требованиями утверждёнными органами местного самоуправления, согласован уполномоченным органом в вопросах градостроительной деятельности; - минимальный процент озеленения участка – 20%; - максимальный процент застройки участка жилого дома – 50%, объектов общественного назначения – 60%
5	Санитарные и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел; - санитарная очистка территории; - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов; - мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов специальным транспортом или в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, объектов общественного назначения, озелененных площадок не менее 25 метров; - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностных вод; - на жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьёй 15.3
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления; - устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока; - при возведении новых капитальных зданий – проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Индекс зоны **ЖР**

Зона развития жилой застройки

Зона выделена для формирования жилой застройки с определением параметров застройки и набора услуг в соответствии с зоной Ж1, Ж2 настоящих Правил застройки и по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. При

необходимости изменения параметров осуществляется зонирование и внесение изменений в Правила застройки.

Статья 14.4. Общественно-деловые зоны

Индекс зоны **ОД 1**

Зона общественного центра села (делового, коммерческого и общественного назначения)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения районного, поселенческого и местного значения.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none">- многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:- административные, управленческие и иные учреждения.- коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, кредитно- финансовые учреждения;- клубы, музеи, выставочные залы;- гостиницы;- аптеки;- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;- кафе, закусочные;- объекты бытового обслуживания;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none">- парковки для временного хранения транспортных средств;- элементы визуальной информации;- скульптурные композиции, объекты ландшафтного дизайна.
3.	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none">- ремонтно – эксплуатационные участки;- общежития;- объекты, связанные с отправлением культа;- павильоны и киоски временной торговли;- общественные туалеты;
4.	Параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none">- новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.- формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение;- в общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно СП 31-102-99;- размеры земельных участков определяются на основе проектов планировки территории в соответствии с действующими нормами;- минимальные отступы объектов от границы земельных участков по фронту улицы– в соответствии с окружающей застройкой;-максимальный процент застройки – 70%;- для всех основных строений количество надземных этажей

		до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 7.0 м., до конька скатной кровли - не более 15.0 м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований; - для объектов условно разрешённого вида количество надземных этажей один и высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 5.0 м., до конька скатной кровли – не более 7.0 м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований;
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	- организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации; - рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка); - устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов; - санитарная очистка;
6	Защита от опасных природных процессов	- организация стока поверхностных вод; - устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока;
7	Охрана культурного наследия	- допускается новое строительство, связанное с заменой ветхого фонда, строительство должно вестись в соответствие со сложившимся принципом застройки и сохранением ценных элементов.

Индекс зоны **ОД 2**

Зона обслуживания населения

Зона выделена для обеспечения правовых условий ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	- Зона обслуживания ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. - отделения сбербанка; - предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания. - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; - скверы; - бани, сауны; - общежитие; - крытые и открытые рынки; - организации административного самоуправления;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	- места парковки легковых автомобилей; - элементы визуальной информации; - скульптурные композиции, объекты ландшафтного дизайна;
3.	Условно разрешённые виды использования	- дошкольные учреждения; - залы многоцелевого назначения; - объекты, связанные с отправлением культа. - временные сооружения мелкорозничной торговли;

		- общественные туалеты;
4.	Параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно нормам СНиП 2.07.01-89*; - объекты повседневного спроса размещаются в радиусе пешеходной доступности 500 - 800 м, периодического спроса - 1200 м.; - в общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99); - высота, этажность и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная зона обслуживания;
5	Санитарные и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка); - устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов; - санитарная очистка территории, местное канализование; - устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного подъезда маломобильного населения;
6	Защита от опасных природных процессов	- организация отвода поверхностных вод.

Индекс зоны **ОД 3**

Зона учебных заведений

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - учебные заведения начального и среднего образования; - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - общежития, связанные с учебными заведениями. - учебные полигоны, хозяйственные участки, - мастерские учебных заведений; - физкультурно-оздоровительные залы; - клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры. - предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных и дошкольных заведений; - общественные туалеты; - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств учебных заведений;
3.	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - парковки для временного хранения транспорта; - временные киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - объекты пожарной охраны; - филиалы профессионально-технических средне-специальных заведений; - производственные базы учебных заведений;

4.	Параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - площадь озеленения (% озеленения от общей площади земельного участка) территорий школьных и дошкольных учреждений не менее 40%; - при проектировании учитывать требования СНиП 2.08.02-89*; - высота основных зданий от уровня земли до верха кровли - не более 15м.; - количество наземных этажей – до 3; - минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25м.; - для объектов условно разрешённого вида количество надземных этажей один и высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 5.0 м., до конька скатной кровли – не более 7.0 м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований;
5	Санитарные и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> -- устройство бордюрного обрамления, проезжей части , тротуаров, газонов; - санитарная очистка территории, местное канализование;
6	Защита от опасных природных процессов	- организация отвода поверхностных вод.

Индекс зоны **ОД 4**

Зона учреждений здравоохранения

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - больницы, поликлиники; - подстанции скорой медицинской помощи; - молочные кухни; - аптеки;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств учреждений здравоохранения; - парки, скверы;
3.	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - парковки для временного хранения транспорта; - временные киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - объекты пожарной охраны;
4.	Параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - высота, этажность и размеры в плане зданий должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная зона обслуживания; - площадь озеленения (% озеленения от общей площади земельного участка) территорий школьных и дошкольных учреждений не менее 40%; - поликлиники необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности 1000 м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований. - при проектировании учитывать требования СНиП 2.08.02-89*;-
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - площадь озеленения земельного участка не менее 50% территории; - при размещении объектов здравоохранения строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора;

		- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
6	Защита от опасных природных процессов	- организация отвода поверхностных вод.

Индекс зоны **ОДР**

Зона развития общественно-деловой и коммерческой активности

Зона выделена для обеспечения правовых условий ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, высота, этажность и размеры в плане зданий должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная зона обслуживания, по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Статья 14.5. Производственные зоны

Индекс зоны **П 1**

Зона промышленных, коммунальных предприятий

Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования промышленных районов, включающих производственные предприятия 2-5 класса вредности, являющиеся источником шума, движения транспорта, загрязнения окружающей среды. Сочетание различных видов разрешённого использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований. Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться при наличии положительных заключений пожарной и санитарной инспекций.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешённого использования	- промышленные, коммунальные предприятия с санитарно-защитной зоной 50 - 500 м. различного профиля;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; - административные организации, офисы; - помещения обслуживающего персонала; - здания, строения, сооружения пожарной охраны;
3.	Условно разрешённые виды использования	- спортивные площадки; - пункт оказания первой медицинской помощи; - специальные магазины оптовой и розничной торговли; - здания, строения, сооружения общественного питания (столовые, буфеты) связанные с обслуживанием предприятий; - автозаправочные станции различного типа; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; - ветеринарные лечебницы и приёмные пункты;
4.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	- размеры земельных участков должны соответствовать СНиП 2.07.01-89*; - минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий, строений, сооружений – для объектов производственного назначения – 8 м., для объектов административного, торгового и общественного назначения - 3 м.; - максимальная высота основных объектов – 8м., вспомогательных объектов – 4м. Увеличение высоты

		<p>строений требует дополнительных согласований;</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки в границах участка – 60% - в примагистральной полосе производственных зон рекомендуется размещать участки смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями; - в зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89*;
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п 3.9); - уровень озелененности территории предприятий 10 - 15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - с целью снижения вредного влияния на жилую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения; - все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском. - все изменения, связанные с процессом основного производства, включая изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п., должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и градостроительства.

Индекс зоны **П 2**

Зона развития промышленных, коммунальных предприятий

Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования промышленных районов, включающих производственные предприятия 2-5 класса вредности, являющиеся источником шума, движения транспорта, загрязнения окружающей среды. Сочетание различных видов разрешённого использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований. Размещение новых производственных предприятий должны производиться при наличии положительных заключений пожарной и санитарной инспекций по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Статья 14.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны **ИТ 1**

Зона магистральных инженерных сетей и коммуникаций

Зона выделена для формирования инженерной и транспортной инфраструктур и для правовых условий их эксплуатации.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешённого использования	- магистральные трассы линий электропередачи, связи, газопроводы, теплотрассы, сети водоснабжения и водоотведения

2	Строительные и санитарно - экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, линейно-кабельные сооружения, нефте- газо- и иные трубопроводы). Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации - трассы линий электропередачи: -в пределах охранных зон линий электропередачи запрещается осуществлять строительные, монтажные, поливные работы; - производить посадку и вырубку деревьев; - устраивать спортивные площадки и площадки для игр; - складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы; -земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил эксплуатации. - проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем; - магистральные инженерные коммуникации: - разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки, улиц, площадей; - при разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций; -переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству; - инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог; - под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в каналах; - в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод; - на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети; - владельцы коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в органы по градостроительству все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией; - все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца; - владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: - параметры сети для проектирования и эксплуатации

		<p>присоединяемого объекта в месте присоединения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ; - в центральной части населенного пункта, на территориях объектов культурного наследия запрещается строительство инженерных коммуникаций в надземном исполнении и с обваловкой; - выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.
--	--	--

Индекс зоны **ИТ 2**

Зона магистральных дорог и улиц (существующие/ проектируемые)

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> -существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта; - сооружения, коммуникации канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, объектов электросетевого хозяйства;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы; - защитные зеленые полосы; - элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования; - допускается размещение объектов обслуживания и торговли сезонного характера;
3.	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию;
4.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - размеры земельных участков должны соответствовать СНиП 2.07.01-89*; - улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией населенного пункта; - реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: - изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; - уширение проезжей части перед перекрестками. - покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время; - обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения; - общее решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды;

		<ul style="list-style-type: none"> - для обслуживания внешнего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту; - при размещении и проектировании АЗС следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин; - общественное пространство примыкающей зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами;
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - защитные зеленые полосы должны состоять из посадок пыле- газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов; - расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12.; - расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до жилой застройки - в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума.

Индекс зоны **ИТ 3**

Зона отвода автомобильной дороги регионального значения (существующей/проектируемой)

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	- транспортный коридор для пропуска грузового, пассажирского и легкового транспорта;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия, учреждения, необходимые для осуществления задач по эксплуатации, содержанию транспорта; - санитарно-защитные зеленые насаждения;
3.	Условно разрешенные виды использования, в границах СЗЗ вне полосы отвода автомобильной дороги	<ul style="list-style-type: none"> - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств и предприятия по их обслуживанию; - автозаправочные станции; - учреждения коммунально-бытового назначения;
4	Строительные и санитарно - экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - порядок использования полосы отвода дороги регионального значения регулируется нормативными документами; - необходимо предусматривать природоохранные мероприятия по созданию благоприятных условий для прилегающей жилой застройки.

Статья 14.7. Рекреационные зоны

Индекс зоны **Р 1**

Зона зеленых насаждений общего пользования

Зона предназначена для сохранения окружающей среды и организации отдыха населения. Данные территории относятся к землям общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их

использование определяется в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность; - парки, скверы, бульвары; - посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений; - объекты парковой инфраструктуры: - аттракционы, летние театры, концертные площадки; - спортивные и игровые площадки; - сооружения, связанные с организацией отдыха;
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - объекты парковой инфраструктуры; - общественные туалеты;
3.	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, закусочные); - временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - автомобильные стоянки; - пляжи;
4.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы; - расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*; - функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную; - при функциональной организации территории парков предусмотреть зону тихого отдыха (прогулочную) - 50 - 75% от общей площади парка; - озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками; - малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. - параметры использования территории (% от общей площади): - зеленые насаждения - 65 - 75; - тротуары, дороги - 10 - 15; - площадки - 8 - 12; - сооружения – 5 – 7.
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению

		<p>территории - рекреационному и оздоровительному;</p> <ul style="list-style-type: none"> - реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. - покрытие площадок и дорожной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия; - осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.
--	--	---

Индекс зоны **Р 2**

Зона природных ландшафтов

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства растений, обеспечение их рационального использования в пределах установленной зоны.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта и осей экологического каркаса с одновременным созданием условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - рекреационная деятельность; - спортивные и игровые площадки; - лугопарки; - вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, общественные туалеты).
3.	Санитарно – гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - не допускается изменение ландшафта существующих природных объектов, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или их реконструкцией; - в зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей; - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностных вод; - проведение специальных видов защитных мероприятий, направленных на защиту подверженных затоплению территорий, эрозии склонов овражно-балочных систем. - для поддержания уровня воды в реках - реконструкция плотин. - в местах выхода родников на поверхность - устройство декоративного оформления.

Индекс зоны **Р 3**

Зона зеленых насаждений специального назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий создания и сохранения экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства растений, обеспечение их рационального использования в пределах установленной зоны

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	- озеленение территорий санитарно-защитных зон; - насаждения вдоль автомобильных дорог; - питомники, цветочно - оранжерейные хозяйства;
2	Санитарно – гигиенические и экологические требования	- озелененные территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции; - мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий; - площадь питомников следует принимать из расчета 3 – 5 м ² /чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями. Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 м ² /чел.

Статья 14.8. Зоны сельскохозяйственного использования

Индекс зоны **СХ 1**

Зона сельскохозяйственного назначения

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	- свиноводческие комплексы и фермы; - базы крестьянских (фермерских) хозяйств; - тепличные и парниковые хозяйства; - земельные участки, занятые огородами, садами, пашней, многолетними насаждениями до момента изменения их использования в соответствии с генеральным планом для нужд строительства и благоустройства населенного пункта (ст. 85, Земельный кодекс РФ);
2	Вспомогательные разрешенные виды использования	- здания, строения, сооружения, необходимые для животноводческих комплексов; - цехи по приготовлению кормов; - хранилища навоза и помета с учётом нормативных требований размещения; - лесозащитные полосы.

Статья 14.9. Зоны специального назначения

Индекс зоны **СН 1**

Зона санитарно-технических сооружений отходов потребления

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур формирования территорий для размещения объектов водоотведения и отходов потребления.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	- свалки, очистные сооружения и другие объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил; - объекты для захоронения скота;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	- административные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений; - зеленые насаждения; - инженерные коммуникации;
3.	Условно разрешенные виды использования	- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные пункты; - полигоны захоронения неутилизованных производственных отходов;
4	Санитарно - гигиенические и экологические требования	- санитарный и технологический контроль за эксплуатацией сооружений; - выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод; - эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами; - обязательная организация поверхностного стока, обводнение; - организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством; - озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки: береза, ольха, тополь, ива, клен полевой, дикая вишня.

Индекс зоны **СН 2**

Зона источников водоснабжения

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	- водозаборные скважины подземных вод хозяйственно-питьевого назначения;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	- водопроводные сооружения;
3	Санитарно - гигиенические и экологические требования	- водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки; - соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения"; - мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО - 50м.): - территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной; - дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие; - запрещаются все виды строительства, не имеющие

		<p>непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;</p> <p>- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях - водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.</p> <p>- мероприятия по II поясу зоны санитарной охраны (ЗСО -100 м.):</p> <p>- запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченное применение удобрений;</p> <p>- в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании "Санитарных правил содержания территории населенных мест N 4690-88" и требований СанПиН "Охрана поверхностных вод от загрязнения".</p>
--	--	--

Индекс зоны **СН 3**

Зона кладбищ (действующие / закрытые)

Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования кладбищ и установление территорий их влияния.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> - кладбища традиционных захоронений (действующего/ - закрытого); - объекты эксплуатации кладбищ; - бюро похоронного обслуживания; - культовые сооружения; - аллеи, скверы;
2.	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> - временные павильоны торговли и обслуживания; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; - резервуары для хранения воды; - общественные туалеты;
3.	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и Санитарных правил устройства и содержания кладбищ N 1600-77; - размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс.чел. - в существующей застройке расстояние от кладбищ до стен жилых домов зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора;
4.	Санитарно - гигиенические и	<ul style="list-style-type: none"> - благоустройство и озеленение территории. - площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников)

	экологические требования	должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. - в водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
--	--------------------------	---

Раздел 15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 15.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

15.1.1. В границах **водоохранной зоны** устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

1) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

2) предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;

3) сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

15.1.2. Виды запрещенного использования:

1) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений, сорняками;

2) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горючесмазочных материалов, складирование промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;

3) складирование мусора;

4) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

5) размещение стоянок транспортных средств.

15.1.3. Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

1) строительство и реконструкция зданий, сооружений коммуникаций;

2) добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

3) существующая усадебная застройка и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

15.1.4. Водоохранная зона р.Щелкан, р.Кленовка, р.Колпак, прудов включает в себя прибрежную полосу.

15.1.5. Виды запрещенного использования:

1) распашка земель;

2) применение удобрений;

3) складирование отходов размываемых грунтов;

4) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство.

15.1.6. Основные виды разрешенного использования:

1) малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;

2) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

15.1.7. Условно разрешенные виды использования:

1) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 15.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком

15.2.1. Ограничения:

- 1) при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
- 2) выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов, отселение с затопляемых участков) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

Статья 15.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон

15.3.1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные сооружения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, огороды. Запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности, склады готовой промышленности.

15.3.2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и отдела по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

15.3.3. Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

15.3.4. В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.15.3.1. могут быть разрешены при условии:

- а) корректировки границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;
- б) соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- в) наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Статья 15.4. Дополнительные градостроительные регламенты в границах центральной части села

15.4.1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зоны центральной части села, определяется:

- градостроительными регламентами, применительно к соответствующей территориальной зоне, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта настоящими Правилами застройки.

15.4.2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия вокруг памятников историко-культурного значения и на сопряженной территории устанавливаются границы зоны охраны объекта культурного наследия – зона центральной части села, в которой устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность (в соответствии с градостроительными регламентами зоны Ж2), за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной и природной среды памятника. Режим действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах зоны необходимо проведение исторического и градостроительного анализа. Все виды земляных и строительных работ на территории необходимо согласовывать с государственным органом охраны памятников на стадии отвода земельного участка. После утверждения в установленном порядке проекта, зоны охраны объектов культурного наследия в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

15.4.3. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений осуществляется по индивидуальным проектам с предварительным согласованием в органах муниципального образования.

Статья 15.5 Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

15.5.1. В соответствии с п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия. Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта таких объектов принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

15.5.2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, на которые распространяются ограничения по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя, определяются следующими нормативными правовыми актами:

- ст. 99 Земельного кодекса РФ;
- ФЗ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- ФЗ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества»;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. N 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и др..

15.5.3. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: ***охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта***. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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.

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

15.5.4. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти

субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

15.5.5. В целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации. Проекты планировки, застройки и реконструкции населенных пунктов, строительных объектов разрабатываются с учетом необходимости обеспечения сохранности воинских захоронений. Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами местного самоуправления.

15.5.6. Контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя определяется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

15.5.7. Органы местного самоуправления обеспечивают контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия

- в согласовании:

а) планов земельных участков на стадии их формирования и предоставления для нового строительства, реконструкции;

б) проектной документации;

- инспекциях на объектах, где проводятся строительные изменения;

- комиссиях по приемке в эксплуатацию завершенных строительством объектов.

Список объектов культурного наследия, подлежащих охране как памятники истории и культуры муниципального значения*

№	Наименование памятника	Адрес
1	Памятный знак в честь земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны (Обелиск с дугообразным основанием для символического «Вечного огня» и прямоугольной мемориальной доской с высеченными на ней 361-й фамилией.	с.Кленовка

*Учётная карточка от 09.08.1995г.

Раздел 16. ЗЕМЛИ КЛЕНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 16.1 Виды земель Кленовского сельского поселения и их назначение.

16.1.1. Земли в границах Кленовского сельского поселения по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности;
4. земли лесного фонда;
5. земли водного фонда

В соответствии с п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок которого устанавливаются федеральными законами РФ.

16.1.2. Особенности зонирования земель сельскохозяйственного назначения.

На Карте зонирования в составе земель сельскохозяйственного назначения выделены земли сельскохозяйственных угодий:

- пашни;
- выгоны, сенокосы;

- земельные участки, предназначенные для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;
- земельные участки граждан, выделивших свои земельные доли из коллективных хозяйств

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

16.1.3. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется земельным кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральными законами от 16 июля 1998г. N101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации", от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации", от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и др. Кроме того, нормы конституционного, административного, гражданского, финансового и иных отраслей законодательства имеют существенное значение для определения прав на участки, в том числе рассматриваемой категории земель.

16.1.4. Землями промышленности признаются земли, которые расположены за границами населённых пунктов и используются для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности. Порядок использования определяется Правительством РФ, органами исполнительной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления.

16.1.5. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли покрытые лесной растительностью или предназначенные для её восстановления) и предназначенные для ведения лесного хозяйства не лесные земли (просеки, дороги, болота и др.) Порядок использования лесного фонда регулируется Земельным Кодексом РФ, лесным законодательством.

16.1.6. К землям водного фонда относятся земли: покрытые поверхностными водами в водных объектах, занятые гидротехническими сооружениями иными сооружениями на водных объектах. Порядок использования водного фонда определяется Земельным Кодексом РФ, водным законодательством.