РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
г. Липецк

Открытое акционерное общество
«Проектный институт
«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ»

Генеральный план и правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области

Том II

Правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области

12815

Заместитель директора по производству И.В. Позднякова

Главный инженер проекта Г.Б. Ботова

2012

Состав градостроительной документации территориального планирования

№ тома	Наименование	Примечания
Генеральный план и правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области		
Том I	Генеральный план сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области	
	Книга 1. Положение о территориальном планировании	
	Книга 2. Материалы по обоснованию	
	Книга 3. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	ДСП № 2012-12815/Т
Том II	Правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области	
Том III	Графическая часть. Вариант для служебного пользования	ДСП № 2012-12815/1÷ ДСП № 2012-12815/12
	Графическая часть. Вариант для открытой публикации	
	Электронная версия проекта для служебного пользования – CD диск	
	Электронная версия проекта для открытой публикации – CD диск	

Графическая часть. Том III:

№ листа	Название листа	Масштаб	Примечание
	Генеральный план. К материалам по обоснованию:		
1	Схема расположения сельского поселения Введенский сельсовет на территории Липецкого района. Карта границ поселения и населенных пунктов, входящих в состав поселения.	М 1:25000	ДСП № 2012-12815/1
2	Карта современного состояния, использования и комплексная оценка территории сельского поселения Введенский сельсовет.	М 1:10000	ДСП № 2012-12815/2
2.1	Карта современного использования территорий и местоположения существующих объектов местного, регионального и федерального значения в населенных пунктах сельского поселения Введенский сельсовет. с. Ильино и с. Никольское.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/3
2.2.	Карта современного использования территорий и местоположения существующих объектов местного, регионального и федерального значения в населенных пунктах сельского поселения Введенский сельсовет. с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/4
	Генеральный план. К положению о территориальном планировании:		
3	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории сельского поселения Введенский сельсовет.	М 1:10000	ДСП № 2012-12815/5 С приложением «Координаты существующих и проектируемых границ населенных пунктов»
3	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории сельского поселения Введенский сельсовет.	б/м	
3.1	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории населенных пунктов. с. Ильино и с. Никольское.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/6

№ листа	Название листа	Масштаб	Примечание
3.1	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории населенных пунктов. с. Ильино и с. Никольское.	б/м	
3.2	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории населенных пунктов. с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/7
3.2	Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения на территории населенных пунктов. с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	б/м	
4	Карта инженерной инфраструктуры территории сельского поселения Введенский сельсовет.	М 1:10000	ДСП № 2012-12815/8
4.1	Карта инженерной инфраструктуры территорий населенных пунктов. с. Ильино и с. Никольское.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/9
4.2	Карта инженерной инфраструктуры территорий населенных пунктов. с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/10
	К правилам землепользования и застройки:		
5	Карта градостроительного зонирования с. Ильино и с. Никольское.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/11
5	Карта градостроительного зонирования с. Ильино и с. Никольское.	б/м	
5.1	Карта градостроительного зонирования с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	М 1:5000	ДСП № 2012-12815/12
5.1	Карта градостроительного зонирования с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка.	б/м	

Содержание тома II:

Часть 1 Порядок применения правил землепользования и застройки……...	
1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления…….	
Статья 1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки……	
Статья 1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки……...	
Статья 1.3 Состав и структура Правил …….....	
Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение……...	
Статья 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке ……...	
Статья 1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений……	
Статья 1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки……..	
Статья 1.8 Комиссия по землепользованию и застройке……	
Статья 1.9 Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию……...	
2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства…….	
Статья 2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства……...	
Статья 2.2 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости……	
Статья 2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…….....	
Статья 2.4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства……...	
Статья 2.5 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……	
Статья 2.6 Установление публичных сервитутов……	
3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления…….	
Статья 3.1 Общие положения о планировке территории……	
Статья 3.2 Особенности подготовки документации по планировке территории……..	
Статья 3.3 Работы по формированию земельных участков…….....	
Статья 3.4 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам……...	
Статья 3.5 Условия предоставления (изъятия) земельных участков……..	
Статья 3.6 Нормы предоставления земельных участков……	
Статья 3.7 Межевание территории……	
Статья 3.8 Градостроительный план земельного участка……...	
4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки…….	
Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях……..	
Статья 4.2 Организация подготовки публичных слушаний……	

Статья 4.3 Процедура проведения публичных слушаний……..	
Статья 4.4 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров……..	
5 Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки……..	
Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	
Статья 5.2 Порядок внесения изменений в Правила застройки……..	
6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки……...	
Статья 6.1 Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля…….	
Статья 6.2 Виды контроля изменения объектов недвижимости…….	
Статья 6.3 О введении в действие настоящих Правил застройки……..	
Часть II Карта градостроительного зонирования…….....	
7 Карта градостроительного зонирования……...	
Часть III Градостроительные регламенты……..	
8 Градостроительные регламенты о видах использования территории……	
Статья 8.1 Общие положения…….	
Статья 8.2 Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон……...	
Статья 8.3 Перечень территориальных зон……...	
Статья 8.4 Жилые зоны……...	
Статья 8.5 Общественно-деловые зоны…….....	
Статья 8.6 Производственные зоны…….....	
Статья 8.7 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры…….....	
Статья 8.8 Рекреационные зоны…….	
Статья 8.9 Зона сельскохозяйственного использования……..	
Статья 8.10 Зоны специального назначения…….	
9 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования……	
Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения……...	
Статья 9.2. Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия)……	
Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты водоохранных зон и прибрежных защитных полос……	
Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи……	
Статья 9.5. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитной зоны железной дороги……	
Статья 9.6. Требования к проведению инженерно-геологических изысканий……	

Авторский коллектив:

Главный архитектор института	Мордухович М. В.
Главный инженер проекта	Ботова Г. Б.
Начальник АСО	Ещенко Т.П.
Гл. специалист архитектор, руководитель архитектурно - планировочной группы	Виноградов А. В.
Архитектор 1 категории	Катасонова К. В.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области 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 иными нормативными актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Липецкой области, Уставом сельского поселения Введенский сельский совет, генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки

Раздел 1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области (далее – Правила) используются следующие понятия:

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

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;[2]

береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

блокированный жилой дом - 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);

виды разрешенного использования недвижимости – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;[3]

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;[4]

---

[1] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

[2] ЗК РФ, ст. 5

[3] Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1

[4] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;[5]

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;[6]

градостроительная документация по планировке территории – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);[7]

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;[8]

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;[9]

---

[5] ГК РФ, ст. 1

[6] ГК РФ, ст. 1

7 ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

[8] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

[9] ГК РФ, ст. 1

документы территориального планирования - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;[10]

земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;[11]

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;[12]

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;[13]

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[14]

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;[15]

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;[16]

---

[10] ГК РФ, ст. 9, п. 1
[11] ЗК РФ, ст. 6, п. 2
[12] ГК РФ, ст. 1
[13] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183
[14] ЗК РФ, ст. 5
[15] ЗК РФ, ст. 5
[16] ГК РФ, ст. 1

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;[17]

зоны охраны объектов культурного наследия – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (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 местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;[18]

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;[19]

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;[20]

информационные системы обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[21]

---

[17] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

[18] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

[19] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

[20] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

[21] ГК РФ, ст. 56, п. 1

государственный кадастровый учет (инвентаризация) (далее также – учет) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;[22]

комиссия по землепользованию и застройке – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

коэффициент строительного использования земельного участка – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;[23]

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);[24]

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий строений, сооружений;[25]

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;[26]

---

[22] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

[23] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

[24] ГК РФ, ст. 1

[25] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

[26] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

межевание объектов землеустройства – работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;[27]

недвижимое имущество (недвижимость) – права, на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;[28]

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[29]

ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);[30]

отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;[31]

---

[27] ФЗ «О землеустройстве», ст. 17

[28] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

[29] ГК РФ, ст. 1

[30] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

[31] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

организационный комитет – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;[32]

правила землепользования и 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;[33]

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;[34]

проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;[35]

процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;[36]

публичный сервитут – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;[37]

прибрежная защитная полоса – территория, устанавливаемая в границе водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;[38]

---

[32]Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

[33]ГК РФ, ст. 1

[34]Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

[35]ГК РФ, ст. 48, п. 2

[36]Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187

[37]ЗК РФ, ст. 23, п. 2

[38]Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2

публичные слушания – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;[39]

разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;[40]

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;[41]

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;[42]

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;[43]

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[44]

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;[45]

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;[46]

---

[39]

[40] ГК РФ, ст. 51, п. 1

[41] ГК РФ, ст. 55, п. 1

[42] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187

[43] ГК РФ, ст. 1

[44] ГК РФ, ст. 1

[45] ЗК РФ, ст. 5

[46] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

сформированный участок – это такой участок, применительно к которому подготовлен проект границ земельного участка, установлены его границы на местности, определено разрешенное использование и технические условия подключения запланированных к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Сформированные земельные участки проходят государственный кадастровый учет, после чего они могут стать объектами оборота, т.е. могут быть предоставлены из состава государственных, муниципальных земель частным лицам (ГК РФ, ст. 30).

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[47]

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);[48]

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;[49]

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[50]

участник публичных слушаний – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;[51]

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.[52]

---

[47] ГК РФ, ст. 1

[48] ГК РФ, ст. 1

[49] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 188

[50] ГК РФ, ст. 1

[51] Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

[52] ГК РФ, ст. 1

Статья 1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.2.1 Настоящие Правила выполнены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Липецкой области, сельского поселения Введенский сельский совет вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании решений генерального плана сельского поселения, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2 Правила разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;[53]

1.2.3 Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенных пунктов, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;[54]

9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и сельского поселения, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.[55]

---

[53] ГК РФ, ст. 30, п. 1

[54] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 189

[55] Областная целевая программа «Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Липецкой области и ее населенных пунктов на 2005-2009 г.г.»

1.2.4 Правила действуют на территории сельского поселения.

Настоящие Правила застройки обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов сельского самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.[56]

1.2.5 Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами Введенского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.2.6. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящими Правилами.

1.2.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 5 настоящих Правил.

Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки

1.3.1 Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

1.3.2 Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

[56] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 190

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила.

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

- Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;

- Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки сельского поселения.

1.3.3 На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границе населенного пункта;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.[57]

[57] ГК РФ, ст. 30

Статья 1.4 Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

1.4.1 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.

1.4.2 Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

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

1.4.4 Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- 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;

- 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;

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

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.4.5 Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

1.4.7 Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.4.8 В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.[58]

[58] ГК РФ, ст. 36

Статья 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения, в сети «Интернет».[59]

1.5.2 Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация Введенского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в план сельское поселение;
- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 4 настоящих Правил.

---

[59] ГК РФ, ст. 32, п. 3

Статья 1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

1.6.1 Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу сельского поселения Введенский сельский совет, составляют:

- Совет депутатов сельского поселения Введенский сельский совет (Далее – Введенский сельский совет);
- Глава администрации сельского поселения Введенский сельский совет (Далее – Глава сельского поселения);
- Администрация сельского поселения Введенский сельский совет (Далее – администрация сельского поселения);
- Контрольный орган сельского поселения - контрольно-счетная комиссия;
- Муниципальная избирательная комиссия.

1.6.2 Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены: отдел архитектуры и градостроительства Липецкого района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации Липецкого района; территориальный отдел Управления Роснедвижимость по Липецкой области и филиал отдела ФГУ «ЗКП» (кадастровый учет).

1.6.3 К полномочиям органов местного самоуправления Введенского сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документации территориального планирования сельского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;

4) утверждение подготовленной на основании 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 сельского поселения;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;[60]

7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.[61]

---

[60] ГК РФ, с. 8, п. 1

[61] ЗК РФ ст. 31, п. 3

Также к вопросам местного значения Введенского сельского поселения относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель сельского поселения.[62]

1.6.4 К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.[63]

1.6.5 В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации района, в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы администрации района и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – областные органы государственного контроля и надзора.

Статья 1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки

1.7.1 По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1.7.2 По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы сельского поселения, сельского совета депутатов, комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

---

[62]ФЗ № 131 ст. 14, п. 20
[63]ФЗ № 53 ст. 2, п. 1

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 1.8 Комиссия по землепользованию и застройке

1.8.1 Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой администрации сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).[64]

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов генеральному плану сельского поселения.[65]

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия:

- рассматривает заявление на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;

[64]ГК РФ, ст. 31, п. 6
[65]ГК РФ, ст. 31, п. 9

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом сельского поселения Введенский сельский совет и нормативными правовыми актами местного уровня;

- подготавливает главе администрации Введенского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 5 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации сельского поселения, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.[66]

Статья 1.9 Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

1.9.1 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.

1.9.2 Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается органами исполнительной власти:

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

[66] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 201

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

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

Статья 2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[67]

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

2.1.1 Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

[67] ГК РФ, ст. 37, п. 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;
2) условно разрешенные виды использования;
3) вспомогательные виды разрешенного использования.[68]

- Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- Вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2.1.3 Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.[69]

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

---

[68]ГК РФ, ст. 37, п. 1
[69]ГК РФ, ст. 37, п. 4

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 2.2 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

2.2.1 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.[70]

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой Введенского сельского поселения с учетом публичных слушаний.[71]

2.2.2 Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

[70] ГК РФ, ст. 37, п. 3
[71] № 191-ФЗ «О введении ГК», ст. 4, п. 1, п/п 3

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

2.2.3 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Статья 2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2.3.2 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 2.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.3.3 В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.[72]

Статья 2.4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2.4.2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения или нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

2.4.3 Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства,

[72] ГК РФ, ст. 38

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

2.4.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их Главе администрации сельского поселения.

2.4.5 Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

2.4.7 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.[73]

Статья 2.5 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

[73] ГК РФ, ст. 39, п. 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12

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

2.5.3 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2.5.4 Глава администрации сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

2.5.5 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.[74]

Статья 2.6 Установление публичных сервитутов

2.6.1 Органы местного самоуправления Введенского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд; могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора воды и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

[74] ГК РФ, ст. 40

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;[75]

- использования земельного участка в целях охоты, рыбной ловли в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

2.6.2 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 3.1 Общие положения о планировке территории

3.1.1 Документом территориального планирования Введенского сельского поселения является:

- генеральный план.

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.

[75] ЗК РФ, ст. 23, п. 2-3

3.1.2 Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

3.1.3 Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.1.4 Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или

разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

3.1.5 Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Статья 3.2 Особенности подготовки документации по планировке территории

3.2.1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления сельского поселения по инициативе указанных органов 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 землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями 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 указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации главе сельского поселения 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 и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.2.6 Орган местного самоуправления направляет соответственно главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

3.2.7 Глава администрации 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 местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и 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. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

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 кодекса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

Статья 3.3 Работы по формированию земельных участков

3.3.1 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:

- границы;
- разрешенные виды использования;
- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно федеральному закону № 53-ФЗ от 17.04.2006 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ», Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по землеустройству с участием представителей Липецкого муниципального района.

3.3.2 Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельных участков в натуру;
- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- решение Администрации Введенского сельского поселения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

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

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

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

Статья 3.4 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

3.4.1 Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков,

сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

3.4.2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

3.4.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть представлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

3.4.4 Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки представляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством[76].

Статья 3.5 Условия предоставления (изъятия) земельных участков

3.5.1 Сформированные в соответствии с требованиями статьи 3.1 - 3.2 Правил земельные участки в границах сельского поселения представляются физическим и юридическим лицам:

- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации Введенского сельского поселения.

[76] Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 208

3.5.2 Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на бесконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Липецкой области, органов местного самоуправления.

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

Статья 3.6 Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов сельского поселения и наличия свободных земель в сельском поселении и составляют 0,05-0,30 га. (минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета депутатов сельского поселения).

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

Статья 3.7 Межевание территории

3.7.1 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.

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

3.7.3 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.

3.7.4 Разделение исходного участка на несколько участков меньшего размера может осуществляться при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

3.7.5 Обязательным условием разделения земельных участков на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому разделенному участку.

3.7.6 В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации сельского поселения, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

3.7.7 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.

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

3.7.9 При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 3.8 Градостроительный план земельного участка

3.8.1 Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной постановлением Правительства РФ № 840 от 29 декабря 2005 г. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж границ земельного участка;
- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);

- описание сервитутов или обременения земельного участка;

- технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

- адрес расположения земельного участка;

- площадь земельного участка;

- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;

- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;

- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);

- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;

- кадастровый номер участка;

- иные обозначения.

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

- список разрешенного использования земельного участка;

- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;

- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

3.8.4 Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях

4.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения Введенский сельский совет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

4.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке[77].

4.1.3. На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

- население сельского поселения;
- введенский сельский совет депутатов;
- Глава Введенского сельского поселения.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или сельского совета депутатов, назначаются сельским Советом депутатов.

Инициатива населения по проведению публичных слушаний может исходить от инициативной группы жителей муниципального образования.

[77]Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 242

4.1.5. Решение о назначении публичных слушаний принимается на заседании сельского совета депутатов большинством голосов от числа присутствующих на заседании депутатов. При отклонении инициативы о проведении публичных слушаний Введенский сельский совет депутатов направляет инициативной группе мотивированное обоснование о причинах отказа и принятии решения о проведении публичных слушаний. Основанием отказа в проведении публичных слушаний могут быть только несоблюдение при их инициировании норм законодательства и требований, настоящих Правил.

Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее, чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

4.1.6. В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
- время и место проведения публичных слушаний;
- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

Статья 4.2 Организация подготовки публичных слушаний

4.2.1. Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки принимает Глава сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от органа местного самоуправления проекта Правил.

Глава сельского поселения формирует комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

4.2.2. Администрация сельского поселения не позднее 5 дней со дня принятия решений о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания комиссии и в дальнейшем осуществляет организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии.

Статья 4.3 Процедура проведения публичных слушаний

4.3.1 Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний.

4.3.2 Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета депутатов сельского поселения или Главы сельского поселения о назначении публичных

слушаний и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

4.3.3 С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы, которого определяет организационный комитет (комиссия).

4.3.4 Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу сельского поселения.

4.3.5 На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение о их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации;

4.3.6 Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

4.3.7 По окончанию обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

4.3.8 Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний;

4.3.9 После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет его Главе сельского поселения вместе с протоколами публичных слушаний и заключением (решением) о результатах публичных слушаний (далее – обязательные приложения).

4.3.10 Глава сельского поселения в течение 10 дней после представления ему проекта Правил вместе с обязательными приложениями принимает решение о направлении данного проекта в Введенский совет депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

4.3.11 Правила землепользования и застройки утверждаются Введенским сельским советом депутатов.

Сельский совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил с обязательными приложениями утверждает

Правила либо направляет их главе сельского поселения на доработку с учетом результатов публичных слушаний.

4.3.12 Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования проекта.

4.3.13 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 4.4 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров

4.4.1 Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

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

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

4.4.2 Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционирование для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.[78]

5 Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки

Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

1) несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;

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

Статья 5.2 Порядок внесения изменений в Правила застройки

5.2.1 Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

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

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского 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.

5.2.2 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и 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 администрации Введенского сельского поселения.

5.2.3 Глава Администрации сельского поселения 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.

[78]Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 244-247

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

6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 6.1 Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, 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:

- 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;

- отдел архитектуры и градостроительства муниципального района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 6.2 Виды контроля изменения объектов недвижимости

6.2.1 Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;

- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

Статья 6.3 О введении в действие настоящих Правил застройки

6.3.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

6.3.2 Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

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

Часть II Карта градостроительного зонирования

7 Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения) сельского поселения, населенных пунктов сельского поселения.

На карте 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 в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9 статьях 9.1-9.6.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

Часть III Градостроительные регламенты

8 Градостроительные регламенты о видах использования территории

Статья 8.1 Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами 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 и 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 Липецкой области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

Статья 8.2 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 застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- архитектурно-строительные требования;
- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

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

- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;

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

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

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

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).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89* Планировка и застройка городских и сельских поселений

- СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства

- МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов

- «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству,

выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

- СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»
- СНиП 31-01-2003 г. «Здания жилые многоквартирные»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов» (новая редакция)
- ФЗ № 27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

Статья 8.3 Перечень территориальных зон

I. Жилые зоны

Ж 1 Зона индивидуальной застройки

Ж 2 Объекты образования и дошкольного воспитания

II. Общественно-деловые зоны

О 1 Зона общественного центра

О 2 Зоны обслуживания местного значения

О 3 Зона объектов здравоохранения

О 5 Зоны спортивных и спортивно-зрелищных объектов

О 6 Зона обслуживания объектов внешнего транспорта

О 7 Зоны объектов религиозного назначения

III. Производственные зоны

П 2 Зоны промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV - V класса санитарной опасности (100 - 50 м)

IV. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

ИТ 1 Улицы и дороги

ИТ 2 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

V. Рекреационные зоны

Р 1 Зеленые насаждения общего пользования

Р 2 Зеленые насаждения специального назначения

Р 3 Рекреационно-природные зоны

VI. Зоны сельскохозяйственного использования

С 1 Земли сельскохозяйственных угодий

VII. Зоны специального назначения

СП 1 Зоны, занятые кладбищами

Статья 8.4 Жилые зоны

Индекс зоны Ж 1

Индивидуальная застройка

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Жилая усадебная застройка - Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,05-0,30 га (минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета депутатов сельского поселения) - Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире. - Объекты образования и дошкольного воспитания
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок. - Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения - Хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи) - Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания - Сады, огороды. - Бани, сауны при условии канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования	- Временные павильоны розничной торговли* - Объекты индивидуальной трудовой деятельности*
4	Архитектурно-строительные требования	- В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные

		изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка - Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно. - При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. - Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно; - Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1 (высота 3,5 м); - Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной; -Одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии. До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: · от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3 м; · от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; · от других построек (бани, гаражи– 1 м; · от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м; от кустарников – 1 м; в соответствии с требованиям СП 30-102-99, СНиП 2.07.01.89* - Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану - От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. - Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. - Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с

		учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*. - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается. - Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» - Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения - По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). - Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м. - Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; - При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- 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 в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров. - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.2.
6	Защита от опасных природных процессов	- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты. - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил. - Расстояние между проектируемой линией жилой застройкой и ближайшим краем лесного массива следует принимать не менее 15 м

* Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Индекс зоны Ж2

Объекты образования и дошкольного воспитания

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Объекты образования и дошкольного воспитания* - Учреждения медицинского обслуживания* - Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания* - Зеленые насаждения.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Клубные помещения, спортзалы* - Площадки для хозяйственных целей - Объекты пожарной охраны
3	Условно разрешенные виды использования	- Парковки перед объектами обслуживания - Спортивные площадки и спортсооружения*
4	Архитектурно-строительные требования	- Расстояние до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м, но не более 100 м. - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Площадь озелененных территорий согласно норм проектирования - Санитарная очистка территории
6	Защита от опасных природных процессов	- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления - Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Статья 8.5 Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О 1

Зона общественного центра

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая: - Административные, управленческие учреждения - Суды, юридические учреждения - Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства. - Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки - Гостиницы. - Аптеки и поликлинические отделения - Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения - Средние, специальные учебные заведения. - Почтовые отделения, отделения связи. - Торговые центры - Рестораны, бары, кафе, закусочные. - Объекты бытового обслуживания - Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи - Рекреационные территории
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Парковки, автостоянки, - Жилая застройка. - Объекты пожарной охраны - Общественные туалеты - Элементы визуальной информации
3	Условно разрешенные виды использования	- Объекты дошкольного воспитания. - Школы. - Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей - Универсальные спортивные и развлекательные комплексы. - Общежития. - Религиозные объекты. - Павильоны и киоски временной торговли. - Общественные туалеты.
4	Архитектурно-строительные требования	- Новое строительство и выборочную реконструкцию 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 пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение. - Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. - В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).

		- Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования - Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»
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). -Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. - Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная очистка и централизованное канализование.
6	Защита от опасных природных процессов	- Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

Индекс зоны О 2

Зона обслуживания местного назначения

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на довлетворение повседневных и периодических потребностей населения Автовокзалы Отделения банков, сберкассы. Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки Станция юных натуралистов, клубы по интересам. Предприятия торговли, общественного питания, бытового бслуживания. Амбулаторно-поликлинические учреждения Отделения банков, почтовые отделения Скверы, бульвары. Организации административного самоуправления Отделения, участковые пункты милиции
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	Места парковки легковых автомобилей Аварийно-диспетчерские службы Элементы визуальной информации Открытые мини рынки Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения Общественные туалеты
3	Условно разрешенные виды использования	Общежития Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших втостоянок (более чем на 50 автомобилей). Религиозные объекты Временные сооружения мелкорозничной торговли, АЗС

4	Архитектурно-строительные требования	- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно норм СНиПа 2.07.01-89* и в соответствии с проектом планировки - Объекты повседневного спроса, размещающиеся 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).
5	Санитарные и экологические требования	- 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 недостроенной площадки участка). - Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная чистка территории, централизованное канализование. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжников на ширину кроны. - Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.
6	Защита от опасных природных процессов	- Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению. - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

Индекс зоны О 3

Зона учреждений здравоохранения

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Больницы, поликлиники, диспансеры, родильные дома, подстанции скорой медицинской помощи, ТО ТУ Роспотребнадзора, аптеки, профилактории
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения - Парки, скверы - Парковки, открытые автостоянки
3	Условно разрешенные виды использования	- Магазины товаров первой необходимости - Киоски, временные павильоны розничной торговли - Объекты религиозного назначения
4	Архитектурно-строительные требования	- Поликлиники на жилых территориях необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности – 1000 м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований. - Аптеки, раздаточные пункты, кабинеты врачей общей практики размещаются встроенно-пристроенными в жилой застройке и должны быть отделены от жилых помещений противопожарными стенами I-го типа и иметь самостоятельные выходы наружу.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50% территории. - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Индекс зоны О 5

Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Универсальные спортивные и зрелищные комплексы - Спортплощадки, теннисные корты - Спортклубы, спортивные школы
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Парковки перед объектами - Пункты оказания скорой медицинской помощи - Гостиницы -Предприятия общественного питания - Кинотеатры, видеосалоны - Отделения связи - Участковые пункты милиции - Озеленение - Киоски, временные павильоны торговли
3	Условно разрешенные виды использования	- Бани, сауны - Общественные туалеты - Объекты пожарной охраны
4	Архитектурно-строительные требования	- Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89* - Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89* - Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин.) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов - Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Организация отвода поверхностных вод - Общественные 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).
6	Защита от опасных процессов	- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации

Индекс зоны О 6

Зона обслуживания объектов внешнего транспорта

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Развитие объектов железнодорожного и автомобильного транспорта с комплексом деловых и обслуживающих функций в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории сельского поселения - автовокзалы, железнодорожные вокзалы - Гаражи для индивидуального транспорта -АЗС и СТО - Учреждения ГИБДД

2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания, службы оформления заказов - Озеленение
3	Условно разрешенные виды использования	- Предприятия общественного питания - Магазины, киоски, павильоны временной розничной торговли - Пункты обмена валют, фирмы по предоставлению сотовой связи - Участковые пункты милиции - Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи
4	Планировочные требования	- Размеры земельных участков принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89* приложением 7 и проектом планировки - Железнодорожные и автовокзалы, станции и остановочные пункты, пристани должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами и промышленными зонами города. - Расстояние от АЗС, предназначенных для заправки легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до стен жилых и общественных сооружений следует принимать не менее 25 м.

Индекс зоны О 7

Культовые объекты (храмы)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	-Храмовые и обрядовые сооружения
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Зеленые насаждения - Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала - Хозяйственные корпуса
3	Условно разрешенные виды использования	- Гостиницы, дома приезжих - Аптеки - Киоски, временные павильоны розничной торговли - Общественные туалеты

Статья 8.6 Производственные зоны

Индекс зоны П 2

Зона промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V классов санитарной вредности

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания - Сельскохозяйственные предприятия и животноводческие комплексы IV-V

		классов санитарной вредности - Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства - Пожарные части - Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства - Административные организации. Офисы - Помещения обслуживающего персонала
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых - Озеленение - Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятия - Пункты оказания первой медицинской помощи
3	Условно разрешенные виды использования	- АЗС - Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты - Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания - Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон - Ветеринарные станции с содержанием животных - Антенны сотовой, радиорелейной связи
4	Архитектурно-строительные требования	- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9). - Уровень озелененности территории промплощадки 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 окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, 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 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 архитектуры и градостроительства.

Статья 8.7 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны ИТ 1

Улицы и дороги

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта.

2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - Защитные зеленые полосы. - Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
3	Условно разрешенные виды использования	- Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию. - Автостоянки
4	Архитектурно-строительные требования	- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории 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. - Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту - При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. - Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных 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. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.

Индекс зоны ИТ 2

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения)
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей - Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей - Озеленение
3	Условно разрешенные виды использования	- Складские объекты - Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей

4	Строительные и санитарно-экологические требования	- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети» - 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 гигиеническими нормативами - Организация поверхностного стока - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством <u>Городские инженерные коммуникации</u>: - Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок - Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры 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 присоединяемого объекта в месте присоединения; - точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. - Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений

Статья 8.7 Рекреационные зоны

Индекс зоны Р 1

Зеленые насаждения общего пользования

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность Парки, скверы, бульвары. Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. Объекты парковой инфраструктуры: • аттракционы, концертные площадки; • спортивные и игровые площадки; • сооружения, связанные с организацией отдыха

2	Вспомогательные виды разрешенного использования	Кафе, закусочные, общественные туалеты Хозяйственные корпуса Парковки
3	Условно разрешенные виды использования	Участковые пункты милиции Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания
4	Архитектурно-строительные требования	Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. 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. 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, • аллеи, дороги – 10-15, • площадки – 8-12. • сооружения – 5-7.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции 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 территории – рекреационному и оздоровительному. - 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 дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. - Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.

Индекс зоны Р 2

Зеленые насаждения специального назначения

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Озелененные территории санитарно-защитных зон - Мелиоративные зеленые насаждения - Насаждения вдоль автомобильных дорог - Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства

2	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха). - 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.

Индекс зоны Р 3

Рекреационно-природная зона

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Создание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Профилактории, базы отдыха - Спортивные и игровые площадки, лодочные станции - Лугопарки, пляжи - Парковки - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).
3	Условно разрешенные виды использования	- Киоски, лоточная торговля - Резервуары для хранения воды
4	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- 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. - Ландшафтная организация и благоустройство территории: чистка водоемов, устройство площадок отдыха, организация древесно-кустарниковых насаждений.

Статья 8.9 Зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах

Индекс зоны С 1

Зоны сельскохозяйственных угодий

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Земельные участки, занятые огородами, садами, пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями с/х назначения, - используются в целях ведения

		сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов (ст. 85 Земельный кодекс РФ)
2	Вспомогательные разрешенные виды использования	- Лесозащитные полосы - Внутрихозяйственные дороги - Инженерные коммуникации - Искусственные пруды и водоемы

Статья 8.10 Зоны специального назначения

Индекс зоны СП 1

Кладбища

1	2	3
1	Разрешенные виды использования земельных участков	- Традиционное захоронение и погребение
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Объекты эксплуатации кладбищ. - Административные объекты, связанные с функционированием кладбища - Зеленые насаждения - Культовые сооружения - Парковки
3	Условно разрешенные виды использования	- Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей - Оранжереи - Резервуары для хранения воды - Объекты пожарной охраны - Временные киоски розничной торговли - Общественные туалеты
4	Строительные требования	- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ. - Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии от 50 до 100 м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (в зависимости от занимаемой площади м). - Санитарно-защитная зона от закрытых, сельских кладбищ и колумбариев составляет 50 м.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Благоустройство и озеленение территории. - Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. - В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.

9 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования

Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод и территориях затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).

- Организация системы ливневой канализации.

- Посадка мелиоративных защитных насаждений.

Территории, затапливаемые паводковыми водами 1% обеспеченности.

Зоны затопления прибрежных территорий являются неблагоприятными для градостроительного освоения без проведения дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке (подсыпка, дренаж, гидронамыв, берегоукрепление), поэтому капитальное строительство на территориях, затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности, должно быть запрещено. Для территорий, на которых существуют капитальные здания и сооружения необходимо разработать мероприятия по их инженерной защите от затопления паводковыми водами р. Воронеж.

Отметки затопления в районе населенных пунктов составляют:

с. Ситовка – 107,87 м, затапливается 38 домов,

с. Введенка – 108,18 м, затапливается 3 дома,

с. Ильино – 108,24 м, затапливается 1 дом.

Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и

инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

-виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство;

пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; СТО автомобилей; сельхозугодия для выращивания технических культур; нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; электроподстанции; артезианские скважины для технического водоснабжения; водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; канализационные насосные станции; сооружения оборотного водоснабжения; питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора, органами по охране окружающей среды, градостроительства и архитектуры.

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

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п. 1, могут разрешены при условии:

- Корректировка границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;

- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя, для предприятий I-II класса по решению главного санитарного врача 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.

СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Санитарно-защитная зона должна быть озеленена не менее 40% - 50%.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в составе трех поясов.

I пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30-50 м от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

II и III пояс (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Пояса строгой санитарной охраны должны быть организованы на всех имеющихся водозаборных сооружениях.

Статья 9.3 Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия)

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.12.95 г. Не допускается изменение ландшафта, кроме изменений,

связанных с восстановлением нарушенных природных объектов. На территориях памятников природы запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности памятников природы. Разрешается ограниченное строительство объектов необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих субъектов не противоречащей установленному назначению территории. Допустимые виды использования каждого памятника природы устанавливается в зависимости от его характера и состояния и указывается в паспорте памятника природы. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства создаются охранные зоны, с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Рекомендуемая охранная зона от отдельных объектов, охраняемых ландшафтов – 0,1 км.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются специальным проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально. «Дополнительные» регламенты по условиям охраны памятников истории и культуры, а также археологического слоя устанавливаются в целях:

- сохранения, поддержания и эффективного использования исторической застройки;
- повышения привлекательности населенных пунктов, сохранения их уникальной среды и традиций культуры;
- научного, учебного, воспитательного, туристического использования.

В соответствии с законодательством Российской Федерации зоны ограничений в правилах землепользования и застройки могут устанавливаться только путем их переноса из проектов зон охраны объектов культурного наследия (ЗООКН).

Использование самих объектов историко-культурного наследия допускается только с разрешения государственного органа по охране памятников.

Кроме того, необходимо согласование работ по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной и строительной деятельности на территории сельского поселения с управлением культуры и искусства Липецкой области, как органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия области.

Согласно статьи 34. Зоны охраны объектов культурного наследия Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ **«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».**

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

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

- 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.

- 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.

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

Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранные зоны могут быть использованы в градостроительных целях с соблюдений требований, определенных Водным кодексом РФ. Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет: для р.Воронеж– 200 м.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетом набережных.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются: проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Прибрежные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

В соответствии с Водным кодексом РФ (№ 74-ФЗ) – вдоль береговой линии водного объекта устанавливается полоса земли, предназначенная для общего пользования – береговая полоса. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосы для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21 - 22 настоящих Правил:

1) озеленение территории;

2)малые формы и элементы благоустройства;

3)размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

4)временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Статья 9.5 Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи

Санитарные полосы отчуждения (санитарные разрывы) установлены для магистрального нефтепровода в размере – 150 м, для магистрального газопроводов зона минимально допустимых расстояний – 200 м. (Ду 700 мм, Рраб = 5,4 МПа), 150 м. (Ду 500 мм, Рраб = 5,4 МПа), 100 м, (Ду 300 мм. Рраб = 5,4 МПа).

Санитарные разрывы имеют режим С33, но не требует разработки проекта их организации. Вдоль трасс нефте- и газопроводов устанавливаются охранные зоны в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими от оси трубопроводов на расстоянии (соответственно) – 25 и 15 метров, от ГРС – 100м. по периметру территории ГРС.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники, складировать корма, удобрения, материалы;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов; устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов, механизмов;
- размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы;
- производить всякого рода открытие и подземные строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

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:

10 - 20 киловольт – 10 метров;

35 киловольт – 15 метров

110 - 220 киловольт – 20 метров;

330 киловольт – 25 метров.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия организаций, в ведении которых находятся эти сети запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

-осуществлять всякого рода погрузочно – разгрузочные, взрывные, земле - черпальные, мелиоративные работы;

производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив сельскохозяйственных культур;

-совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать всякого рода свалки, складировать удобрения, дрова и другие материалы, разводить огонь;

- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов.

Охранные зоны кабельных и воздушных линий связи устанавливаются в виде участков вдоль этих линий не менее чем 2 м с каждой стороны.

Статья 9.6 Требования к проведению инженерно-геологических изысканий

9.6.1 Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.6.2 Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.6.3 Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

- инженерно-геологические изыскания;

-инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

9.6.4 Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.6.5 В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.6.6 На «Градостроительном плане земельного участка», выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.