

2015

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
ПАВЛОДАРСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА
УВАРОВСКОГО РАЙОНА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(в редакции 11.12.2015г)**



Правила землепользования и застройки Павлодарского сельсовета
Уваровского района Тамбовской области

Заказчик проекта:

Администрация Павлодарского сельсовета Уваровского района
Тамбовской области

Разработчик проекта:

ООО «Национальная градостроительная компания»

Генеральный директор

Брагин С.В.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы:

1. Правила землепользования и застройки Павлодарского сельсовета Уваровского района Тамбовской области *(в редакции 11.12.2015г.)*

Графические материалы:

1. Карта градостроительного зонирования; *(в редакции 11.12.2015г.)*
2. Карта зон с особыми условиями использования территорий *(в редакции 11.12.2015г.)*.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	6
ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»	7
Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»	8
Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»	14
Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»	15
Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки	16
Статья 6. Действие правил во времени	16
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	17
ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Статья 8. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку	18
Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки	21
Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия	21
ГЛАВА 3. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ	
Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд	23
Статья 12. Установление публичных сервитутов	25
ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
Статья 13. Подготовка документации по планировке территории	26
Статья 14. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков	28
Статья 15. Проекты планировки территории	30
Статья 16. Проекты межевания территорий	30
Статья 17. Градостроительные планы земельных участков	32
ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	
Статья 18. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки	35
Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков	36
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	37
Статья 20.1. архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства	40
Статья 21. Заказчики и разработчики	40
Статья 22. Получение разрешений на строительство	41
Статья 23. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	45
ГЛАВА 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	
Статья 24. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	53

Правила землепользования и застройки Павлодарского сельсовета
Уваровского района Тамбовской области

Статья 25. Утратила силу	54	
Статья 26. Утратила силу	54	
Статья 27. Утратила силу	54	
Статья 28. Утратила силу	54	
ГЛАВА 8. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ». ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ		
Статья 29. Порядок внесения изменений в «правила землепользования и застройки»	54	
Статья 30. Ответственность за нарушение правил	55	
ГЛАВА 9. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ»		
Статья 31. Определение понятия «несоответствие регламенту»	56	
Статья 32. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту	56	
Статья 33. Отклонения от «правил землепользования и застройки»	57	
ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ		
ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
Статья 34. Установление территориальных зон	58	
ГЛАВА 11. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)		
Статья 35. Зоны с особыми условиями использования территории	60	
Статья 36. Зоны объектов культурного наследия	61	
Статья 37. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы	63	
Статья 38. Водоохранные зоны водотоков и водоемов	66	
Статья 39. Санитарно-защитные полосы водоводов	68	
Статья 40. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов	69	
Статья 41. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов	70	
Статья 42. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов	72	
Статья 43. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи	74	
Статья 44. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта	76	
ЧАСТЬ 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ		
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Статья 45. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки Ж.	78	
Статья 46. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны - ОД.	84	
Статья 47 - Градостроительные регламенты. Озелененные территории -Р, ОТ.	88	
Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов – П.	93	
Статья 49. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ	95	
Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения - СП.	97	
Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования -СХ	99	
Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда- В.	102	
Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития.	102	
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ (СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)		104

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Павлодарского сельсовета Уваровского района Тамбовской области» (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области и Павлодарского сельсовета.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию в границах Павлодарский сельсовет.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»

Правила землепользования и застройки Павлодарского сельсовета Уваровского района Тамбовской области (далее - Правила) разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации (далее - Градостроительный и Земельный кодексы), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом Павлодарского сельсовета.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельсовета и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации сельсовета со стороны граждан;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления Павлодарского сельсовета (далее - органы местного самоуправления) по вопросам землепользования и застройки должны соответствовать настоящим

Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

градостроительное зонирование - зонирование территории сельсовета в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном

использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

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;

публичные слушания - обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей сельсовета;

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;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

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

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

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

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);

правоустанавливающие документы - договоры, соглашения, на основании которых происходит возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество;

правоудостоверяющие документы - документы, которые являются подтверждением регистрации прав на объект;

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:
 - 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
 - 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
 - 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
 - 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
 - 5) иные показатели.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.
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.

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

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

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого

имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

условно-разрешенные виды использования - виды использования земельных участков, допустимые к применению после обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования «Павлодарский сельсовет»:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Текстовые материалы Правил содержат три части:

«Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений» посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«Часть 3. Градостроительные регламенты» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;

- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:10 000:

«Карта градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории;

«Карта зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

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

Администрация сельсовета обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в Администрации сельсовета;
- предоставление Администрацией сельсовета физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

Статья 6. Действие Правил во времени

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию сельсовета до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы

градостроительного плана земельного участка, необходимо обратиться в администрацию сельсовета с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

5. В случае если архитектурно-планировочное задание не соответствует градостроительному плану земельного участка, то строительство, реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

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

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность,

процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 8. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Уваровского муниципального района и Павлодарского сельсовета регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

- участвовать в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органом, уполномоченным в области землепользования и застройки, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаться в орган, уполномоченный в области землепользования и застройки, с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлять их текущее использование, а также подготавливать проектную

документацию и осуществлять в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки (в том числе: переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права).

2. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

- использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;
- своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;
- своевременно производить установленные платежи за земельный участок;
- соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;
- оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;
- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;
- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- 1) администрация сельсовета (уполномоченные главой сельсовета, структурные подразделения администрации сельсовета);
- 2) иные уполномоченные органы.

Статья 10. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия

1. Комиссия по землепользованию и застройке Павлодарского сельсовета (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации сельсовета. Комиссия формируется для реализации настоящих Правил и рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Тамбовской области от 31.01.2007 №144 «О регулировании градостроительной деятельности в Тамбовской области», нормативными правовыми актами федеральных и региональных органов исполнительной власти, местных органов самоуправления.

2. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости и считаются правомочными, если на них присутствует более половины ее членов.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании путем открытого голосования. Принятым считается решение, за которое проголосовало более половины присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

5. Решения, принимаемые на заседании Комиссии, оформляются протоколом, которое подписывает председатель Комиссии, в его отсутствии - заместитель председателя Комиссии.

ГЛАВА 3. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

СЕРВИТУТЫ

Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Тамбовской области о градостроительной деятельности,

настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Тамбовской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц -собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с неприятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 12. Установление публичных сервитутов

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

публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд -проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

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

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и иными нормативными правовыми актами.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 13. Подготовка документации по планировке территории

1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории сельсовета, на которые распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства -проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в

отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования, физических и юридических лиц и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории сельсовета путем:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

- выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам -при межевании свободных от застройки территорий;

- выделения участков, которые планируется размежевать.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, утвержденных технических регламентов и устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

8. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

проектов планировки территории;

проектов межевания территории;

градостроительных планов земельных участков.

Статья 14. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков -действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- неразделенным на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории -проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных

участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа - вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только образованные земельные участки. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения

соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

3. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

Статья 15. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

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

Статья 16. Проекты межевания территорий

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

2. Проект межевания направлен на решение следующих задач:

1) установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;

2) границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

4. Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

5. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

1) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

2) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

3) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

6. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

7. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

8. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

9. Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Статья 17. Градостроительные планы земельных участков

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

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

а) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым

проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

б) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

а) границы земельного участка;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

д) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие

градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

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

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

4. Градостроительный план земельного участка выполняется по форме, утвержденной приказом Министерства регионального развития РФ от 10.05.2011 г. №207 «Об утверждении формы градостроительного плана».

5. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

6. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

7. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

8. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

1) проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;

2) подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 18. Проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности сельского поселения принято в целях обеспечения участия жителей сельсовета в решении вопросов местного значения в сфере градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений.

5. Предложения физических и юридических лиц, заинтересованных по проекту Правил, а также в период реализации Правил направляются в администрацию сельсовета на имя председателя Комиссии.

6. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению

изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии со статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191–ФЗ от 29.12.2004):

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.

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

3. Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления.

4. Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков.

5. Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию.

6. На основании заключения и рекомендации комиссии по организации

слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

7. Изменение разрешенного использования земельных участков, как ранее учтенных в материалах инвентаризации, осуществляется при заблаговременной публикации в средствах массовой информации, а по истечении месячного срока после опубликования при отсутствии предложений и замечаний принимается решение об изменении разрешенного использования земельного участка.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников.

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица,

свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и подтверждающих документов заявителя на право обладания земельным участком и объектами недвижимости, расположенные на нем;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства,

расположенных на смежных земельных участках. 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.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. 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 либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельсовета.

6. Глава сельсовета в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

8. 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.

**ГЛАВА 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Статья 21. Заказчики и разработчики

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. 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.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Проектная документация на объекты жилищно-гражданского и производственного строительства разрабатывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий,

градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Застройщиками и заказчиками могут выступать администрация сельсовета, юридические и физические лица.

7. Разработчиками проектной документации могут быть юридические или физические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренным Градостроительным кодексом, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Статья 22. Получение разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они

были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- материалы, содержащиеся в проектной документации:
- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;
- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- проект организации строительства объекта капитального строительства;

- проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей;

- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса); положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных ч.6 ст.49 Градостроительного кодекса);

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса);

- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление на выдачу разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа и в письменном виде сообщает заявителю.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

8. Уполномоченный орган по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

11. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, установленном действующим законодательством.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, конструкции, установленные градостроительным регламентом;
- иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом и законодательством Тамбовской области.

Статья 23. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 54](#) настоящего Кодекса;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

3.1. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и заключение органа государственного строительного надзора должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта

капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с [законодательством](#) об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3](#) настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в [части 2](#) настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

3.3. Документы, указанные в [пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 3](#) настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в [части 2](#) настоящей статьи, в органах и

организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в [частях 3](#) и [4](#) настоящей статьи документы.

5. Орган или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в [части 3](#) настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства,

реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в [части 3](#) настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с [частями 3.2](#) и [3.3](#) настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в [части 6](#) настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 [статьи 51](#) настоящего Кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное

управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных [пунктами 2, 8 - 10](#) и [11.1 части 12 статьи 48](#) настоящего Кодекса, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

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

13. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в [пункте 5.1 статьи 6](#) настоящего Кодекса, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного

надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

**ГЛАВА 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.**

**Статья 24. Общие положения о порядке предоставления земельных
участков, сформированных из состава земель, находящихся в
государственной или муниципальной собственности.**

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления в пределах их компетенции.

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

Статья 25. Утратила силу.

Статья 26. Утратила силу.

Статья 27. Утратила силу.

Статья 28. Утратила силу.

ГЛАВА 8. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ». ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ

Статья 29. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения администрацией сельсовета предложений о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельсовета, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

4. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

5. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

6. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе сельсовета, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. Копия такого решения направляется заявителям.

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области, муниципальными правовыми актами.

ГЛАВА 9. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ»

Статья 31. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статья 32. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключения составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы администрации устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

Статья 33. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»

1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка при соблюдении требований отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от

Правил, направляя свое ходатайство в администрацию сельского сельсовета (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами сельсовета;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельсовета.

4. Глава сельсовета в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 34. Установление территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории сельсовета выделены территориальные зоны и их кодовое обозначение. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
Жилые зоны Ж	Ж	Малоэтажная индивидуальная жилая застройка усадебного типа
Общественно-деловые зоны ОД	ОД 1	Общественно-деловые учреждения
	ОД 2	Объекты образования
Озелененные территории Р и ОТ	Р 1	Озелененные территории общего пользования
	Р 2	Территории лесонасаждений
	ОТ 1	Открытые природные пространства
	ОТ 2	Озелененные территории специального назначения
Зона производственных и коммунально-складских объектов П	П	Производственные и коммунально-складские объекты
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ 1	Автомобильные дороги внешнего транспорта
	ИТ 2	Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации
Зоны специального назначения СП	СП 1	Кладбища
	СП 2	Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
Зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ 1	Объекты сельскохозяйственного производства
	СХ 2	Сельскохозяйственные угодья
Зоны территорий водного фонда В	В	Территории водного фонда (водотоки, водоемы)

ГЛАВА 11. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)

Статья 35. Зоны с особыми условиями использования территории

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны объектов культурного наследия;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные полосы водоводов.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 36. Зоны объектов культурного наследия

На карте зон с особыми условиями использования территорий - карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В отсутствие утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории сельского поселения, обозначены соответствующими условными знаками.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны объектов культурного наследия устанавливаются с учетом следующих требований:

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранения значимости местности и исторического облика местности, в процессе строительства необходимо сохранять параметры объектов капитального

строительства и их частей, использовать специальные строительные материалы (кирпич, дерево, штукатурка), применять цветовые решения, соответствующие близлежащим объектам исторической застройки;

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

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

- обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

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

- обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий;

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

- обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

- исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом.

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Земельные участки в границах территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. У собственников они не изымаются, за исключением случаев, установленных

законодательством. Собственник объекта историко-культурного назначения несет бремя сохранения и содержания принадлежащего ему объекта.

Статья 37. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- санатории и дома отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,

- здания управления,

- конструкторские бюро,

- здания административного назначения,

- научно-исследовательские лаборатории,

- поликлиники,

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,

- бани,

- прачечные,

- объекты торговли и общественного питания,

- мотели,

- гаражи,

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,

- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 38. Водоохранные зоны водотоков и водоемов

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

3. 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.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

6. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

8. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;

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

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Статья 39. Санитарно-защитные полосы водоводов

1. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

3. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

5. Граница первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

- от водонапорных башен - не менее 10 м;

- от остальных помещений (отстойники, склад хлора, насосные станции, напорные коллекторы хозяйственных стоков и др.) - не менее 15 м.

Статья 40. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охране (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

4. Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Запрещается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

Статья 41. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов

1. Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды

источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

а) при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;

б) при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;
- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;
- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;
- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;
- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Статья 42. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов

1. Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения на водотоке вверх и вниз по течению совпадают с границами второго пояса. Боковые границы должны проходить по линии водоразделов в

пределах 3-5 километров, включая притоки. Границы третьего пояса поверхностного источника на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;

- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;

- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;

- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Статья 43. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи

1. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи

Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

3. В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);

- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;

- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

Статья 44. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта

1. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

2. Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

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

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

4. После завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

ЧАСТЬ 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Глава 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 45. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки – Ж.

Цель выделения зоны – размещение и застройка жилыми помещениями различного вида, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и

транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Допускается размещение отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
Ж - зона малоэтажной жилой застройки.	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Для индивидуального жилищного строительства
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3	Для ведения личного подсобного хозяйства
4	Блокированная жилая застройка
5	Передвижное жилье
6	Среднеэтажная жилая застройка
7	Объекты гаражного назначения
8	Ведение огородничества
9	Ведение садоводства
10	Ведение дачного хозяйства
11	Коммунальное обслуживание
12	Социальное обслуживание
13	Бытовое обслуживание
14	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
15	Стационарное медицинское обслуживание
16	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
17	Среднее и высшее профессиональное образование
18	Культурное развитие
19	Историко-культурная деятельность
20	Спорт
21	Религиозное использование
22	Гостиничное обслуживание
23	Ветеринарное обслуживание
24	Магазины
25	Связь
26	Трубопроводный транспорт
27	Земельные участки (территории) общего пользования

28	Обеспечение внутреннего правопорядка
29	Сенокошение
30	Выпас сельскохозяйственных животных
<i>Вспомогательные виды использования</i>	
1	Обслуживание застройки жилой
<i>Условно разрешенные виды использования</i>	
1	Общественное управление
2	Деловое управление
3	Рынки
4	Банковская и страховая деятельность
5	Общественное питание
6	Развлечения
7	Обслуживание автотранспорта

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2) для индивидуального жилищного строительства:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 2000 кв.м.

3) ведение дачного хозяйства:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 2000 кв.м.

4) ведение огородничества:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 5000 кв.м.

5) ведение садоводства:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 1500 кв.м.

б) объекты гаражного назначения:

минимальный размер – 18 кв.м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров; хозяйственных и прочих строений - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - 3 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

- 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; сарая для скота и птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 8 м;

- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

- В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (***заверяется нотариально***) составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

- жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 15 метров;

- максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено;

- Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов общественно-делового управления, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на территории земельных участков) - 300 кв. метров.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2 м. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- ограждение должно быть конструктивно надежным;

- ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

- на границе с соседним земельным участком устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение

территории соседнего участка (по письменному согласованию со смежными землепользователями – сплошные)

- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры.

Предельно допустимые параметры жилых домов в индивидуальной застройке:

Таблица 1 – Предельно допустимые параметры в зоне малоэтажной жилой застройки

Размер земельного участка (кв. м)	Максимально допустимые параметры	
	коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
от 1000 и более	30	0,5
от 800 до 1000	40	0,6
от 600 до 800	50	0,7
300 до 600	50	0,8

Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных

пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования при наличии градостроительного обоснования.

Площадка для сбора мусора - специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твердых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведенные места утилизации, должен быть обеспечен твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленением высотой не ниже верха установленных на данной площадке емкостей для сбора твердых отходов.

Расстояние от площадок для сбора мусора до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок не менее 25 метров.

Статья 46. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны - ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждено-образовательных учреждений, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

46.1. ОД-1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного назначения и т.п.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ОД-1 - Зона многофункциональной общественно-деловой застройки	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Коммунальное обслуживание
2	Социальное обслуживание
3	Бытовое обслуживание
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
5	Стационарное медицинское обслуживание
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
7	Культурное развитие
8	Религиозное использование
9	Историко-культурная деятельность
10	Общественное управление
11	Ветеринарное обслуживание
12	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
13	Приюты для животных
14	Деловое управление
15	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
16	Рынки
17	Магазины
18	Банковская и страховая деятельность
19	Общественное питание
20	Гостиничное обслуживание
21	Развлечения
22	Спорт
23	Связь
24	Трубопроводный транспорт
25	Обеспечение внутреннего правопорядка
26	Земельные участки (территории) общего пользования
<i>Вспомогательные виды использования</i>	
1	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды использования</i>	
1	Склады

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельных участков не установлены настоящими Правилами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в документации по планировке территории.

% застройки участка объектов общественно-делового и торгового назначения - 60%.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

46.2. ОД-2. Объекты образования.

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного, начального, среднего общего, профессионального образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ОД-2. Объекты образования	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
2	Среднее и высшее профессиональное образование
3	Спорт
4	Историко-культурная деятельность
5	Гостиничное обслуживание
6	Коммунальное обслуживание
7	Обеспечение внутреннего правопорядка
8	Связь
9	Трубопроводный транспорт
10	Земельные участки (территории) общего пользования
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	
1	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Культурное развитие
2	Магазины
3	Бытовое обслуживание

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельного участка не установлены настоящими Правилами.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц - 50 м.

46.3. ОД-3. Объекты здравоохранения.

Зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ОД-3. Объекты здравоохранения	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
2	Стационарное медицинское обслуживание
3	Социальное обслуживание
4	Гостиничное обслуживание
5	Коммунальное обслуживание
6	Обеспечение внутреннего правопорядка
7	Связь
8	Трубопроводный транспорт
9	Земельные участки (территории) общего пользования
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	
1	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Магазины
2	Бытовое обслуживание
3	Историко-культурная деятельность
4	Религиозное использование

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельного участка не установлены настоящими Правилами.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования»

Статья 47. Градостроительные регламенты. Озелененные территории -Р, ОТ.

47.1. Р 1. Территории лесонасаждений

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для создания экологически чистой окружающей среды и организации мест отдыха.

Основные виды разрешённого использования	
	лесные насаждения, сады
	лесопарки, лугопарки
	лесохозяйственное использование в соответствии с

	природоохранными режимами
	Вспомогательные виды разрешённого использования
	рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования
	Условно разрешенные виды использования
	объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности
	объекты пожарной охраны
	религиозные центры
	оздоровительные центры

47.2. Р-2 Озелененные территории общего пользования

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	сады скверы, бульвары
	парки
Б	Условно разрешенные виды использования
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.
	Открытые объекты физической культуры и спорта.
	Объекты общественного питания.
	религиозные объекты
	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

47.3. ОТ-1 Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки территории, в том числе овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ОТ-1. Открытые природные пространства	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Отдых (рекреация)
2	Спорт
3	Природно-познавательный туризм
4	Туристическое обслуживание
5	Охота и рыбалка
6	Общее пользование водными объектами
7	Гидротехнические сооружения
8	Коммунальное обслуживание
9	Связь
10	Трубопроводный транспорт
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	
1	Причалы для маломерных судов
2	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Общественное питание
2	Растениеводство
3	Животноводство

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельного участка не установлены настоящими Правилами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

47.4. ОТ2. Озелененные территории специального назначения

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий сельсовета.

А	Основные виды разрешённого использования
	лесопитомники
	защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV,V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ -для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ -для объектов I класса опасности
	в санитарно-защитных зонах -посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки
	в водоохраных зонах - посадки деревьев и кустарников по берегам

	озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды
	в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре
	в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта
	в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий
Б	Вспомогательные виды разрешённого использования
	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов
	Прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений
В	Условно разрешенные виды использования
	Выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации)

Ограничения

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов – П.

Зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
П - зона производственных и коммунально-складских объектов	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Объекты придорожного сервиса
2	Недропользование
3	Пищевая промышленность
4	Строительная промышленность
5	Связь
6	Склады
7	Железнодорожный транспорт
8	Автомобильный транспорт
9	Трубопроводный транспорт
10	Обеспечение внутреннего правопорядка
11	Коммунальное обслуживание
12	Обслуживание автотранспорта
13	Земельные участки (территории) общего пользования
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Деловое управление
2	Магазины

3	Общественное питание
4	Гостиничное обслуживание
3	Бытовое обслуживание

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельного участка не установлены настоящими Правилами.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами;

2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории;

3) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка – не устанавливается (устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории);

4) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка – не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, - не устанавливается;

6) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка - IV класс опасности;

7) максимальная высота ограждений земельных участков - не устанавливается;

8) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

Статья 49. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

49.1. ИТ-1. Автодороги внешнего транспорта

Основные и условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ИТ-1 - Автодороги внешнего транспорта	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Автомобильный транспорт
2	Объекты придорожного сервиса
3	Железнодорожный транспорт
4	Трубопроводный транспорт
5	Коммунальное обслуживание
6	Связь
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Общественное питание
2	Магазины

Ограничения

- реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не могут размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог; анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм; удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м;

- не допускается распространение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м; на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами; на железнодорожных переездах, в тоннелях, на эстакадах, мостах, путепроводах; ближе 150 м от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40 град, а также с минимальны расстоянием видимости.

49.2. ИТ-2. Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации

Зона включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для

размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
ИТ-2 - Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации.	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Земельные участки (территории) общего пользования
2	Автомобильный транспорт
3	Объекты придорожного сервиса
4	Трубопроводный транспорт
5	Коммунальное обслуживание
6	Связь
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Общественное питание
2	Магазины
3	Склады».

Ограничения:

Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения - СП

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

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

50.1. СП-1. Зона кладбищ

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Кладбища
	Крематории
Б	Условно разрешенные виды использования
	Религиозные объекты
	Коммунальные и складские объекты
	Объекты специализированной торговли

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

50.2. СП 2. Полигоны ТБО.

Зона предназначена для размещения свалок твердых бытовых отходов и сопутствующих производств и объектов.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
СП- 2- Полигоны ТБО	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Специальная деятельность
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	
1	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Деловое управление

Размещение объектов в данной зоне осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования -СХ

51.1. СХ 1. Объекты сельскохозяйственного назначения.

Цель выделения зоны - ведение сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
СХ 1 - Объекты сельскохозяйственного назначения	
<i>Основные виды разрешенного использования</i>	
1	Сельскохозяйственное использование
2	Растениеводство
3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
4	Овощеводство
5	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур
6	Садоводство
7	Выращивание льна и конопли
8	Животноводство
9	Скотоводство
10	Звероводство
11	Птицеводство
12	Свиноводство
13	Пчеловодство
14	Рыбоводство
15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
17	Питомники
18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
19	Осуществление крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности
20	Ведение огородничества

21	Ведение дачного хозяйства
22	Склады
23	Обслуживание автотранспорта
24	Деловое управление
25	Коммунальное обслуживание
26	Обеспечение внутреннего правопорядка
27	Связь
28	Трубопроводный транспорт
29	Земельные участки (территории) общего пользования
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	
1	Обслуживание автотранспорта
<i>Условно разрешенные виды разрешенного использования</i>	
1	Ветеринарное обслуживание
2	Гидротехнические сооружения
3	Бытовое обслуживание
4	Магазины
5	Общественное питание

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2) ведение дачного хозяйства:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 2000 кв.м.

3) ведение огородничества:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 5000 кв.м.

4) ведение садоводства:

минимальный размер – 300 кв.м.;

максимальный размер – 1500 кв.м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ 1 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

51.2. СХ-2 – зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии с [ч.6. ст.36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда - В

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития

В зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

- малоэтажной жилой застройки;
- объектов сельскохозяйственного производства;
- объектов транспортной инфраструктуры;
- объектов отдыха и туризма;
- озелененных территорий специального назначения.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил обозначены границы территорий перспективного развития для размещения перечисленных выше территориальных зон.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке - регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ
(СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 18.07.2011 № 242-ФЗ);
- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Лесной Кодекс РФ № 200-ФЗ от 04.12.06 (ред. от 18.07.2011 N 242-ФЗ).

Федеральные Законы

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.03 г. (ред. от 25.07.2011 N 263-ФЗ);
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» № 169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 N 309-ФЗ);
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95 (ред. от 18.07.2011 N 242-ФЗ);
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 14.06.02 (ред. от 18.07.2011 N 215-ФЗ);
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 19.07.2011 N 246-ФЗ).

**Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные
руководящие документы**

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Приказы

- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование;
- СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

- Закон Тамбовской области «О регулирование градостроительной деятельности в Тамбовской области» от 31.01.2007 г. N 144.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Территориальные строительные нормы (ТСН)

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории сельсовета». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт сельсовета», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков».