Введение

В связи с принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации с 1 января 2013 года не могут предоставляться земельные участки для строительства, впервые выделенные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в случае отсутствия правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Коренёвщинский сельсовет (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативным правовым актом разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Липецкой области и Добровского муниципального образования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Коренёвщинский сельсовет (далее - Поселение) выполнены в составе: «Научно – исследовательской проектной работы по разработке генерального плана и правил землепользования и застройки сельского поселения Коренёвщинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации» в соответствии с договором № 3 от 19 августа 2011 г.

Правила застройки разработаны с учётом положений Генерального плана Поселения, который утверждается решением сессии Совета депутатов Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Структура Правил застройки

Настоящие Правила застройки включают в себя:

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки.

Раздел 2. Схема (карта) градостроительного зонирования и состав ограничений на использование территории.

Раздел 3. Градостроительные регламенты.

Раздел 4. Графическая часть.

Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и определения

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

Аэродром - участок земли или поверхности воды с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельно-

сти в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления, указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними.

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

Государственные градостроительные нормативы и правила – нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства Липецкой области и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при нали- чии кадастрового плана земельного участка, подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а так же в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства баз осуществления сноса объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировки территории в соответствии с главой 3 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, ровно 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 так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки.

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

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.

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 охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а так же объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование Поселения.

Красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, лини связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

Комиссия по землепользованию и застройке – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендаций по результатам публичных слушаний.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка. Линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

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

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный жилой дом содержит элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением времен**ных построек, киосков, навесов и других подобных построек.**

Объект некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы, и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящим Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по его причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

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

Правила землепользования и застройки территорий города (далее – Правила застройки, Правила) – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативно правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным

правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Липецкой области.

Разрешенное использования земельных участков и объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости в градостроительстве – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограниче-

ниями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

Сельское поселение — один из типов муниципальных образований в России, представляет собой, как правило, несколько объединённых общей территорией сельских населённых пунктов (посёлков, сёл, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населённых пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Сельское поселение входит в состав муниципального района.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты,

осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 19 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

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

Функциональные зоны - это территории в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему регламентами использования с ярко выраженной специализацией. В таких зонах развитие титульной функции подчиняет себе развитие других функций.

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

– строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

– строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

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

– прохода, проезда через чужой соседний земельный участок;

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

– эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

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

Элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 16 настоящих Правил, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов).

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

– создание условий для устойчивого развития территории Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создание условий для планировки территории Поселения;

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защита прав и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции.

Статья 3. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Применительно к части территории поселения подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

8. В указанном в п.7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения ;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в п. 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в п. 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

Статья 4. Правовые основания введения, назначение и сфера действия Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации

местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным, Градостроительным и Гражданским Кодексами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Липецкой области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Настоящие Правила застройки вводят на проектируемой территории в следующих целях:

1. создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
2. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
3. создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
4. соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть;
5. соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную (строительную) деятельность на территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет, а также судебными органами как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на территории Поселения.

Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет основанный на градостроительном зонировании делении всей территории города на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

Настоящие Правила застройки разработаны в дополнение к государственным градостроительным нормативам и правилам и являются составной частью системы нормативно-технических документов в строительстве.

Действие Правил застройки обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений согласно положениям главы 3 статьи 13, 14.

Статья 5. Соотношения Правил застройки с Генеральным планом Поселения и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны с учётом положений Генерального плана Поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

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

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты администрации сельского поселения Коренёвщинский сельсовет и Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Вышеназванные муниципальные правовые акты могут быть обжалованы в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 6. Открытость и доступность для граждан информации по проекту Правил застройки

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

Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Граждане имеют право обсуждать и вносить предложения по вопросам осуществления и регулирования градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ ст.32 правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 8. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

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

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

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

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

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

Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний

Статья 9. Порядок проведения публичных слушаний

Главное действие на этом этапе, как по существу, так и по формально-правовым соображениям - это проведение публичных слушаний. Новым в отношении этого действия стало то, что проведение публичных слушаний по проекту Правил должно производиться по решению главы администрации муниципального образования, и перед их проведением необходимо опубликовать проект Правил землепользования и застройки, например, в местной печати. В частности, это означает, что в бюджете проекта должны быть предусмотрены такие расходы.

1. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

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 со статьей 28 Градостроительного Кодекса РФ и с п.3 и 4 настоящей статьи.

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. 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 поселения. 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.

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

5. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слуша-

ний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в п. 5 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

Статья 10. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального плани-

рования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

– утверждение Правил застройки и изменений в них.

2. К полномочиям администрации Поселения в области землепользования и застройки относятся:

– принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;

– принятие решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории;

– принятие решений о назначении публичных слушаний;

– составление заключения по результатам публичных слушаний;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний;

– формирование земельных участков как объектов недвижимости;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города;

– выдача разрешений на строительство;

– выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

– изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

– принятие решения о резервировании земельных участков в границах города для муниципальных нужд;

– осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель города;

– другие полномочия.

Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке

В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки, одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил застройки главой Администрации сельского поселения Коренёвщин-

ский сельсовет, утверждается состав и порядок деятельности комиссии по подготовке и реализации Правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Администрации сельского поселения Коренёвщинский сельсовет.

Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, утверждаемом сельским Советом депутатов.

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

Комиссия:

- организует последовательное формирование и совершенствование системы регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений в соответствии с главой 3 настоящих Правил;
- координирует деятельность органов Администрации сельского поселения Коренёвщинский сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- обеспечивает гласность при подготовке решений по землепользованию и застройке;
- проводит публичные слушания и предоставляет по их результатам рекомендации главе Администрации в соответствии с главой 2 настоящих Правил;
- контролирует соблюдение Правил всеми субъектами градостроительной деятельности.

Глава 3. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки

Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

Статья 14. Порядок внесения изменений в правила застройки

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

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;
- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет;
- физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуется права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации

Глава Администрации сельского поселения Коренёвщинский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю .

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

Статья 15. О введении в действие настоящих Правил застройки

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

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

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

Статья 16. Ответственность за нарушение правил застройки

1. Лица виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов территориального планирования, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда указанного в п. 1, 2 настоящей статьи.

Глава 4. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных решений

Статья 17. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

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

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

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

- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

Статья 18. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных решений

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ ст.8 к данным полномочиям относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования Поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Поселения;
- утверждение правил землепользования и застройки Поселения;
- утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Поселения.

Глава 5. Положение о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории[1]

Статья 19. Общие положения о планировке территории

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

Подготовка документации по планировке территории, предусмотрена статьей 41 Градостроительного кодекса РФ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ)

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов

Документом территориального планирования Поселения является генеральный план. Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-29 Градостроительного Кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

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

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

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

– градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом ха-

рактеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

2. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте «1» данной части настоящей статьи, необходимо определить или изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

3. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

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

---

[1] Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Липецкой области.

Статья 20. Особенности подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления города по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, утвержденных правил землепользования и застройки. Орган местного самоуправления Поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации главе Дубровского муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний согласно определяется уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования с учетом статьи 28 Градостроительного кодекса РФ.

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

5. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и

застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1 – 5 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

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

Глава 6. Положение об изменении видов и параметров разрешенного использования строительства

Статья 21. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

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

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 в соответствии со статьёй 27 главы 4 раздела 1.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муници-

пальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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 и принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 22. Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования земельным участком.

2. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов;

– капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

– в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию города Липецка один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчик – физическое или юридическое лицо, уполномоченное застройщиком на выполнение функций, указанных в п. 5 настоящей статьи.

5. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:

– выполняют инженерные изыскания;

– привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

– составляют задание на подготовку проектной документации;

– утверждают проектную документацию;

– направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

– реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.

6. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Статья 23. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

- иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне предельные размеры

земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или их сочетания.

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. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов сельского Совета Депутатов и наличия свободных земель в Поселении.

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

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные

слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

На основании заключения о результатах публичных слушаний, по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации. Глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых

актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

Статья 25. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении раз-

решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний, по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления 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.

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

Статья 26. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков

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.

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

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

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

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

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

4. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок

которой согласно договора аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид решенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 27. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства и земельных участков не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки или объекты капитального строительства, предельные размеры и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в

соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

Статья 28. Участие граждан в обсуждении вопросов по градостроительной деятельности

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселений, городских округов проводятся в обязательном порядке. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения или городского округа публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения или городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального

плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") (в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ).

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава местной администрации с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования;
- об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Глава 7. Формирование земельных участков как объектов недвижимости

Статья 29. Работы по формированию земельных участков

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление границ земельных участков с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

(в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юриди-

ческим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

1. Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Сформированные земельные участки должны быть свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

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

2. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

4. Решения об образовании земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности образуются земельные участки, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки. Обязательными приложениями к заявлениям об образовании земельных участков являются:

- кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;
- правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

5. В случае, если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом документации по планировке территории или иного предусмотренного федеральным законом до-

кумента, в заявлении об образовании земельных участков указываются реквизиты таких документов:

- реквизиты правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки (при наличии таких документов);

- сведения о земельных участках, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, в том числе сведения о правах, правообладателях таких земельных участков, об их целевом назначении и о разрешенном использовании, а также кадастровые номера земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, и кадастровые номера образуемых земельных участков (при наличии кадастровых номеров земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки).

В решениях об образовании земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть указано полномочие правообладателя земельного участка, из которого при разделе или объединении образуются земельные участки, на обращение с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемые земельные участки. При этом выдача исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного кодекса РФ, правообладателю земельного участка доверенности на совершение указанных действий не требуется.

Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

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

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

- местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 30. Межевание территории

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, статья 43 Градостроительный Кодекс РФ. (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления 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.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

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

Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов. Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

Статья 31. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Поселения

Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением объектов капитального строительства местного значения Поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

– объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения Поселения;

– автомобильные дороги местного значения Поселения.

2) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Поселения, в случаях, установленных законами Липецкой области, не противоречащим действующему законодательству на территории Российской Федерации.

Статья 32. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципального Поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт средств бюджета района.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 33. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 34 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 34. Установление права ограниченного пользования чужим земельным участком или объектом недвижимости (сервитут)

Сервитуты представляют собой уникальное правовое явление и своим появлением обязаны древнеримским юристам. Сервитут происходит от лат «servus» - раб и представляет собой вещное право, позволяющее пользоваться чужой вещью в ограниченном отношении (для прохода, проезда, прокладки труб через соседний участок, а также для обеспечения любых других нужд, если удовлетворить их иначе как посредством установления сервитута невозможно).

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут может быть частным или публичными, а так же срочным или постоянным.

(статья 23 Земельного кодекса РФ).

Статья 35. Частный сервитут.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

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

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- проведения работ по инженерной подготовке территории, работ по защите территории от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;
- прохода, проезда через чужой соседний земельный участок;
- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств, при возведении зданий, строений и (сооружений;
- эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;
- других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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

Статья 36. Публичный сервитут

Публичный сервитут) (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) дает право органам местного самоуправления ограниченного пользования чужим земельным участком, иными объектами недвижимости без их изъятия в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Публичные сервитуты устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, и иными федеральными законами.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для :

1. прохода или проезда через земельный участок;

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

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

4. проведения дренажных работ на земельном участке;

5. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя ; (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

6. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

7. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

8. использования земельного участка в целях охоты и рыболовств; (в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 260-ФЗ)

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

10. свободного доступа к прибрежной полосе.

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

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

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

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

Границы действия публичных сервитутов обозначаются на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, а так же на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Статья 37. Установление срока публичного сервитута

Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.
(в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ).

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
– содержание публичного сервитута;
– обоснование необходимости установления публичного сервитута;
– ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Органы местного самоуправления в течение пяти дней рассматривают заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляют необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление Главе Добровского муниципального района. Глава Добровского муниципального района, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Добровского муниципального района имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Добровского муниципального района.

Глава Добровского муниципального района на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута в течение трёх дней со дня поступления рекомендаций принимает решение об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

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

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

– размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

– К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

– Публичный сервитут (или его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

– Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

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

– Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

– Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом пункта 8.3.2. подпунктов 5-10 настоящей главы, с учётом особенностей, установленных настоящим пунктом.

– Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт органы местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

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

– реквизиты постановления администрации Добровского муниципального района об установлении публичного сервитута;

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении администрации о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

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

– реквизиты постановления Главы Добровского муниципального района об установлении публичного сервитута;

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута;

– решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

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

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

Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Добровского муниципального района убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Статья 38. Развитие застроенных территорий

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Липецкой области вправе обратиться в администрацию Поселения с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза новой застройки соответствующей застроенной территории. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой города Липецка.

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 39. Земельный контроль

1. На территории Поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается Советом депутатов сельского поселения на основании и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 40. Градостроительный план земельного участка

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

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 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;
- 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);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

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

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

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

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

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

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

Глава 8. Порядок предоставления (изъятия) земельных участков для строительства

Статья 41. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса РФ.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным

законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2009 N 365-ФЗ)

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Орган местного самоуправления или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.
(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка: выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О

государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;
(в ред. Федерального закона от 13.05.2008 N 66-ФЗ)

2) определение разрешенного использования земельного участка; определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

3) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

4) публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
(в ред. Федерального закона от 13.05.2008 N 66-ФЗ).

Сформированные земельные участки в границах Поселения представляются физическим и юридическим лицам на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации сельского поселения Коренёвщинский сельсовет.

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

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

Статья 42. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под индивидуальное строительство в границах сельского поселения Коренёвщинский сельсовет, устанавливаются:

- для индивидуального строительства от 0,06 до 0,30 га.;
- для ведения личного подсобного хозяйства от 0,10 до 0,50 га.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта.

3. настоящей статьи, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
- законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Для целей, не указанных в пункте 1. настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

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

Глава 9. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, производимых их владельцами

Статья 43. Основания для осуществления контроля. Субъекты контроля

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

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;
- отдел по архитектуре и строительству при администрации Добровского муниципального района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;
- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 44. Виды контроля изменения объектов недвижимости

Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно - разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

Раздел 2. Схема (карта) градостроительного зонирования и состав ограничений на использование территории

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам (Глава XV, Статья 83 в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

1. Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территори-

ях).
2. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (Глава XV, Статья 84 в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

Глава 10. Схема (карта) градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Коренёвщинский сельсовет представляет собой чертёж с отображением границ поселения, населенных пунктов и границ территориальных зон (Том IV, лист 8).

Схема градостроительного зонирования территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет выполнена в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировки территории.

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

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) сельского поселения Коренёвщинский сельсовет с учетом ограничений на использование территории.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса РФ), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
6) естественным границам природных объектов;
7) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Функциональное зонирование территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области является одним из главных элементов регулирования территориального развития поселения. Функциональное зонирование определяет хозяйственно-градостроительную направленность функциональных зон, их границы, режимы (регламенты) использования их территории и является одним из базовых документов для разработки проектного плана.

Поселение обладает достаточными территориальными и трудовыми ресурсами, имеют промышленный и агропромышленный потенциал, расположен на главных планировочных осях.

Проектом рассмотрены и выделены площадки нового градостроительного освоения (резервные территории, благоприятные для использования по различному функциональному назначению) см. Том II Книга 1.

Глава 11. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий

1. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: (в ред. Федерального закона от 18.12.2006г. N 232-ФЗ)

1) жилым;
2) общественно-деловым;
3) производственным;
4) инженерных и транспортных инфраструктур;
5) рекреационным;
6) сельскохозяйственного использования;
7)специального назначения;
8) военных объектов;
9) иным территориальным зонам.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных ви-

дов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 215-ФЗ)

5. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

6. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

7. Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

10. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.
(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94-100 настоящего Кодекса.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.
(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватиза-

ции.
(в ред. Федерального закона от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. Градостроительное зонирование направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, создание условий для устойчивого развития.

В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

В состав зон рекреационного назначения могут включаться следующие категории земель(Глава XVII, статья 98 Земельного кодекса РФ):

1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

(в ред. Федерального закона от 14.03.2009 N 32-ФЗ)

3. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.
4. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а именно:

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

На землях, где создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.
(в ред. Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ).
На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных

участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель.

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ).

Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

В состав зон специального назначения могут включаться:

- зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.
- зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных статьей 34 Градостроительного кодекса РФ, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Коренёвщинский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение территориальных	Наименование территориальных зон

зон.	
	Жилые зоны:
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки.
Ж-2	Зона личного подсобного хозяйства.
Ж-3	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа.
Ж-4	Зона развития жилой застройки.
	Общественно-деловые зоны.
О-1	Зона делового, коммерческого и общественного назначения.
О-2	Зона учреждений здравоохранения.(нет)
О-3	Зона размещения культовых объектов.
	Производственные зоны
П-1	Зона производственных объектов I-II-III классов вредности
	(СЗЗ-1000-500-300м). (нет)
П-2	Зона производственных объектов IV-VI классов вредности
	(СЗЗ-100-50м).
	Зоны инженерных и транспортных инфраструктур.
Т-1	Зона сооружений и коммуникаций транспорта поселения.
Т-2	Зона сооружений и коммуникаций транспорта населенных пунктов.
ИС-1	Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций
	Природно - рекреационные зоны.
Р-1	Зона особо охраняемых природных территорий – государственные
	памятники природы областного значения.
Р-2	Зона рекреационно- ландшафтных территорий .
Р-3	Зона зеленых насаждений специального назначения.
Р-4	Зона рекреационных объектов.
	Зоны сельскохозяйственного использования.
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования.
СХ-2	Зона сельскохозяйственных предприятий.
	Зоны специального назначения.
СП-1	Зона кладбищ.
СП-2	Зона полигона ТБО.(нет)
СП-3	Зона санитарно-технических сооружений.(нет)
СП-4	Зона объектов водоснабжения.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 46. Состав и характер ограничений на использования территории

Наиболее характерными зонами ограничений для сельского поселения Коренёвщинский сельсовет являются:

1. Природно-экологические факторы:

– водоохранные зоны;
– территории подтапливаемые паводковыми водами;
– пояса санитарной охраны источников водоснабжения.

2. Техногенные факторы:
- санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
- Охранные зоны ЛЭП;
- Охранные зоны газопроводов.

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

№ п/п	Наименование зон ограничений	Характеристика ограничений	Основание
		Природно-экологические факторы	
1	Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.	Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет: для р. Воронеж– 200м, пойменные озера - 50м. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере 50 метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока. (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ) Ширина водоохранной зоны ручьёв, прудов 25– 50м. Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 25 до 35 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий.	Постановление Правительства РФ от 23.11.96г. №1404 «Об утверждении положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ Водный кодекс РФ №74-ФЗ от 4 декабря 2006г.
2	Пояса санитарной охраны источников водоснабжения.	На территории 1 пояса санитарной охраны запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений. Во 2 поясе санитарной охраны запрещается размещение кладбищ, полей фильтрации, складов горюче - смазочных материалов и других	СанПин 2.1.4.110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

		объектов, обусловливающих опасность микробного и химического загрязнения. Необходимо соблюдение мероприятий по санитарному благоустройству жилых территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода ливневых вод).	
		Техногенные факторы	
3	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.	В зависимости от наличия источников воздействия на среду обитания и здоровья человека и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон: - предприятия I класса – 1000м; - предприятия II класса – 500м; - предприятия III класса – 300м; - предприятия IV класса – 100м; - предприятия V класса – 50м. Размеры санитарно-защитных зон могут быть изменен для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя. Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований. Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.	СанПиН 2.2.1/2.11.1200-03. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы
4	ЛЭП.	Настоящие Правила вводятся в целях обеспечения сохранности электрических сетей напряжением свыше 1000 В, создания нормальных условий эксплуатации этих сетей и предотвращения несчастных случаев и применяются при проектировании, строительстве и эксплуатации электрических сетей напряжением свыше 1000 В, а также	«Правила устройства электроустановок» изд.6., Главгосэнергонадзора России, Москва, 1998г. «Правила охраны электрических сетей

		при производстве работ и осуществлении другой деятельности вблизи электрических сетей. Под электрическими сетями напряжением свыше 1000 В настоящих Правил понимаются подстанции, распределительные устройства, токопроводы, воздушные линии электропередачи, подземные и подводные кабельные линии электропередачи и относящиеся к ним сооружения. Охрана электрических сетей осуществляется предприятиями (организациями), в ведении которых находятся эти электрические сети. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев отводятся земельные участки, устанавливаются охранные зоны, минимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий, сооружений, земной и водной поверхностей, прокладываются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях. Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии: для линий напряжением: до 20 киловольт(кВ) – 10 метров 110 киловольт(кВ) – 20 метров 35 киловольт(кВ) – 15 метров	напряжением свыше 1000 вольт» от 26.03.84 №667
5	Охранные зоны газопровода	Настоящие Правила вводятся в целях обеспечения сохранности систем газоснабжения, создания нормальных условий их эксплуатации, предотвращения аварий и несчастных случаев и являются обяза-	Правила безопасности в газовом хозяйстве. (ПБ 12-245-98). Правила охраны сис-

		тельными для всех предприятий, организаций и других субъектов хозяйственной деятельности и частных лиц, осуществляющих на территории РФ проектирование, строительство (реконструкцию) и эксплуатацию подземных и надземных инженерных коммуникаций и сооружений. Под системами газоснабжения понимаются газорегуляторные отдельно стоящие пункты, шкафные регуляторные установки, дворовые групповые резервуарные установки сжиженного газа, межпоселковые, уличные, внутриквартальные, дворовые подземные и надземные газопроводы (именуемые в дальнейшем наружные газопроводы), установки защиты газопроводов от электрохимической коррозии и другие сооружения на газопроводах. Ответственность за сохранность систем газоснабжения возложена на предприятия (организации), в собственности или оперативном управлении которых они находятся. Вдоль трасс магистрального газопровода для обеспечения их сохранности и в целях безопасности устанавливаются охранные зоны, в виде участка земной поверхности, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 15 м, а также определенными требованиями СНиП П-07.01-86, СНиП П-89-80, СНиП П-06-75, СНиП 2.04.08-87 и Правилами безопасности в газовом хозяйстве Госгортехнадзора РФ. Трассы наружных газопроводов в незастроенной части городов и поселков на прямых участках должны быть обозначены железобетонными столбиками или металлическими реперами высотой до 1,5 м, устанавливаемыми через 200-500 м, а также у каждого сооружения, принадлежащего газопроводу, углах поворотов газопровода, на которых указы-	тем газоснабжения №93 от 24.11.92г. Приказ министерства топлива и энергетики РФ от 24.09.1992 № б/н

		вается расстояние до газопровода или сооружения, глубина его заложения. В застроенной части города, поселка наружные газопроводы обозначаются опознавательными знаками (привязками) нанесенными на постоянные ориентиры. Производство строительных и земельных работ в охранной зоне газопровода допускается по письменному разрешению организации – владельца газопровода, в котором должны будут указаны условия и порядок их проведения. Организации, выполняющие земляные работы вблизи действующих наружных газопроводов, при обнаружении трубопровода, неуказанного в технической документации на производство этих работ, обязаны немедленно прекратить работы, принять меры к обеспечению сохранности трубопровода и сообщить об этом организациям, эксплуатирующим подземные инженерные сооружения. Вдоль трасс подземного газопровода низкого давления в пределах 2 м. по обе стороны не допускается складирование материалов, оборудования, в том числе для временного хранения. Ударные механизмы для рыхления грунта могут применяться не ближе 3м. от газопровода, а способные на отклонение от вертикали – не ближе 5м. от газопровода.	

Раздел 3.Градостроительные регламенты

Глава 12. Градостроительные регламенты о видах использования территорий

Статья 47. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития Поселения , иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земель-

ные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Липецкой области и сельского поселения Коренёвщинский сельсовет, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

Статья 48. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке сельского поселения Коренёвщинский сельсовет (далее Поселение) принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая схему (карту) генерального плана Поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент - это совокупность установленных муниципальным нормативным правовым актом видов и параметров разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а также ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости в пределах каждой территориальной зоны, зафиксированной на карте градостроительного зонирования.

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Поселения;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

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

Реконструкция объектов капитального строительства размеры и предельные параметры, которых не соответствуют градостроительному регламенту может, осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

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

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

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

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

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

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

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного

участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в «Комиссию по землепользованию и застройке» при администрации Поселения.

Вопрос о предоставлении разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется настоящими Правилами (Глава 2, статья 9) с учётом положений Градостроительного кодекса РФ.

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

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

- рекомендуемые параметры минимальной площади земельных участков жилых домов в многоэтажной застройке;
- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков в усадебной застройке, в том числе их площадь, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

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

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

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

В дополнительную (по отношению к основной) часть градостроительного регламента, в соответствующих случаях, должны включаться ограничения использования (деятельности) земельных участков, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, обеспечения безопасности жизни и здоровья людей и «привязаны» к зонам с особыми условиями использования территорий, обозначаемым на картах ограничений по экологическим условиям и по условиям охраны памятников истории и культуры. В отличие от основной части градостроительного регламента, которая устанавливается и утверждается органами местного самоуправления как их собственное полномочие, эти ограничения органами местного самоуправления самопроизвольно не утверждаются, а должны отображаться на картах градостроительного зонирования как результат решений, принятых в строгом соответствии с законодательством Российской Федерации (например, в соответствии с классификацией производственных объектов и санитарно-защитных зон, утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия и т.д.).

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

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

- в границах территории памятников истории и культуры, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия или вновь выявленных объектов культурного наследия решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами.

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

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

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливается, определяются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской

Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

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

Количество характеристик и показателей в составе градостроительного регламента должно быть минимально необходимым для эффективного контроля за действиями собственников или инвесторов, поскольку, чем больше ограничений, тем меньше свобод собственника и, соответственно, тем дешевле стоит такая недвижимость.

Градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки для каждой из территориальных зон, «приписаны» конкретно к земельному участку и распространяются на все расположенные в этой зоне земельные участки и иные объекты недвижимости.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей, курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Каждый регламент должен быть обоснован и введен в действие легитимным образом. Виды разрешенного использования - как минимально необходимый уровень регламентирования прав собственников на использование принадлежащей им недвижимости - могут быть введены сразу. Введение предельных параметров разрешенного использования вводятся после проведения специальных исследований и проектных разработок. Введение и установление дополнительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры требуют исследования специализированных организаций, согласования с собственниками, государственными инстанциями и прочее. Для введения градостроительного зонирования рекомендуется вводить градостроительные регламенты постепенно, по мере их разработки. Технология градостроительного зонирования позволяет это сделать - правила землепользования и застройки содержат положения, позволяющие осуществлять их дополнения и изменения по мере подготовки новых градостроительных регламентов.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Статья 49. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

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

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

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

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

- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий не считается разрешенным;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.

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

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

Статья 50. Жилые зоны

Индекс зоны Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Жилая усадебная застройка. - Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,06-0,30 га. - Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,06-0,30 га. - Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования. .	- Хозяйственные постройки. - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи). - Сады, огороды. - Бани, сауны при условии канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования.	- предприятия торговли*. - Временные павильоны розничной торговли*. - Объекты индивидуальной трудовой деятельности*.
4	Архитектурно-строительные требования.	− При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. − Строительство жилого дома и хозяйственных построек

		должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры. − Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства. До границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее: · от жилого дома – 3 м; · от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; · от других построек (бани и др.) – 1 м; · от стволов высокорослых деревьев – 4 м; · от стволов среднерослых деревьев – 2 м; · от кустарника – 1 м; · от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м; в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.89* (прил. 1), санитарными правилами содержания территорий населенных мест № 46 90-88. - Ограждение земельных участков должно быть прозрачным, высота не превышать 1,8 м. Для всех основных строений количество надземных этажей до трех, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа. - Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до гаражей, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. - Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований. − Архитектурно-планировочная структура новой жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; − При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	− Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; − Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; − Санитарная очистка территории;

		− Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. − Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» − На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
6	Защита от опасных природных процессов.	− Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - Проведение мероприятий по водопонижению; − На территориях расположенных в границах водоохранных зон и границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.

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

Индекс зоны Ж – 2. Зона личных подсобных хозяйств

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	- Основной тип дома: одноквартирный, размер участка 0,10 – 0,50 га. - Хозяйственные постройки для содержания крупного рогатого скота, лошадей, коз, овец, домашних птиц, и др.; - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Гаражи индивидуальных машин , сельхозяйственной техники (в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм);
3	Архитектурно-строительные требования.	− При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. − Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных, противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры. − Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство

		земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства. − При размещении учреждений и предприятий обслуживания следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
4	Санитарно-гигиенические и эколо-гические требования	− Соблюдение норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Индекс зоны Ж – 3. Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

1	2	3
1	Основные виды разре-шенного использования.	- Многоквартирные жилые дома этажностью до 3 этажей. - Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,01-0,03 га. - Общеобразовательные школы, объекты дошкольного вос-питания, пункты первой медицинской помощи*. - Предприятия торговли и общественного питания*. − Предприятия бытового обслуживания*. − Клубные помещения*. − Почта, телеграф, телефон*. − Отделение сбербанка*. − Зеленые насаждения.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования.	− Гаражи индивидуальных машин со 100-процентной обеспеченностью машино-местами для хранения в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм*. − Хозяйственные постройки. − Автостоянки*.
3	Условно разрешенные виды использования.	- Рынки закрытые и открытые*; - Павильоны и киоски временной розничной торговли*. - АЗС*. - Клубы и залы многоцелевого и специального назначе-ния*; - Религиозные объекты*.
4	Архитектурно-строительные требования.	− При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. − Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для

		автостоянок временного хранения автотранспорта. − Допускается применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%. − Отделка фасадов существующей застройки долговечными высококачественными материалами. − Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.. − Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований.
5	Санитарные и экологические требования.	− Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; − Подключение к централизованной системе канализации или местное локальное канализование; − Санитарная очистка территории; − Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. − Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» − На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12. − Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).
6	Защита от опасных природных процессов.	− Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях защиты от подтопления. − Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока. − При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

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

Индекс зоны Ж – 4. Зона развития жилой застройки

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Жилая усадебная застройка. - Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,15-0,30 га. - Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,15-0,30 га. - Многоквартирные жилые дома этажностью до 3 этажей. - Возможно применение блокированных многоквартирных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,01-0,03 га. - Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи*. - Предприятия торговли и общественного питания*. − Предприятия бытового обслуживания*. − Клубные помещения*. − Почта, телеграф, телефон*. − Отделение сбербанка*. − Зеленые насаждения. -
2	Вспомогательные виды разрешенного использования. .	- Гаражи индивидуальных машин со 100-процентной обеспеченностью машино-местами для хранения в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм. - Хозяйственные постройки. - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи). - Сады, огороды. - Бани, сауны при условии канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования.	- Предприятия торговли*. - Временные павильоны розничной торговли*. - Объекты индивидуальной трудовой деятельности*.
4	Архитектурно-строительные требования.	− Архитектурно-планировочная структура новой жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой. − При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. − Строительство индивидуального одно-, двухквартирного жилого дома, многоквартирных жилых домов этажностью до 3 этажей и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры. − Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны

соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.

При строительстве индивидуального одно-, двухквартирного жилого дома до границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее:

- от жилого дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м;
- от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.89* (прил. 1), санитарными правилами содержания территорий населенных мест № 46 90-88.

- Ограждение земельных участков должно быть прозрачным, высота не превышать 1,8 м. Для всех основных строений количество надземных этажей до трех, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
- Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до гаражей, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

При строительстве многоквартирных жилых дом этажностью до 3 этажей допускается:

- предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
- применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%.
- Отделка фасадов новой застройки должна выполняться долговечными высококачественными материалами.
- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации..
- Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных

		согласований. − При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и эколо-гические требования	− Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; − Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; − Санитарная очистка территории; − Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. − Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест». − На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
6	Защита от опасных при-родных процессов.	− Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - Проведение мероприятий по водопонижению; − На территориях расположенных в границах водоохранных зон и границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.

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

Статья 51. Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О – 1. Зона делового, коммерческого и общественного назначения

1	2	3
1	Основные виды разре-шенного использования.	Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потреб-ностей населения. - Отделения банков, сберкассы. - Спортивно-досуговые комплексы. - Станция юных натуралистов, клубы по интересам. - Предприятия торговли, общественного питания,

		бытового обслуживания. - Отделения банков, почтовые отделения. - Скверы, бульвары. - Организации административного самоуправления. Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая: − Административные, управленческие и иные учреждения районного и сельского значения. − Суды, юридические учреждения. − Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства. − Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы. − Гостиницы. − Аптеки и поликлинические отделения. − Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения. − Средние, специальные учебные заведения. − Почтовые отделения, отделения связи. − Торговые центры. − Рестораны, бары, кафе, закусочные. − Объекты бытового обслуживания. − Рекреационные территории.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования.	− Парковки, автостоянки, автостанции; − Открытые и закрытые рынки; − Элементы визуальной информации.
3	Архитектурно-строительные требования.	− Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам. − Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение. − Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. − В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99).
4	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	− Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. − Рекреационные места у общественных зданий должны

		иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка). − Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. − Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. − Санитарная очистка и централизованное канализование.
5	Защита от опасных природных процессов.	- Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению; - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Индекс зоны О – 2. Зона учреждений здравоохранения (нет)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	- Больницы, поликлиники, диспансеры, родильные дома, подстанции скорой медицинской помощи, ТО ТУ Роспотребнадзора..
2	.Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения. - Парки, скверы.
3	Архитектурно-строительные требования.	- Поликлиники на жилых территориях необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности - 1000м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований. - Аптеки, раздаточные пункты, кабинеты врачей общей практики размещаются встроено-пристроенными в жилой застройке и должны быть отделены от жилых помещений противопожарными стенами I-го типа и иметь самостоятельные выходы наружу.
4	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	- Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории. - При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора. - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Индекс зоны О – 3. Зона размещения культовых объектов (храмы)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Храмовые и обрядовые сооружения - Монастырский комплекс - Воскресная школа - Гостиница - Жилой дом причта - Хоз. Службы, в том числе Церковная лавка, гараж - Зеленые насаждения - Производственные мастерские, склад
2	Архитектурно-строительные требования.	- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. - Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры. - Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства. - Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
3	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; - Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; - Санитарная очистка территории; - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. - Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»

Статья 52. Производственные зоны

Индекс зоны П – 1. Зона производственных объектов I-II-III классов (СЗЗ-1000-500-300м) (Нет)

Индекс зоны П – 2. Зона производственных объектов IV-VI классов(СЗЗ-100-50м)

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 100 м.: - Тепличные и парниковые хозяйства; - Элеваторы; - Молочные и маслобойные производства. - Сыродельные производства. - Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час. - Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки. - Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки. - Производство бумаги из готовой целлюлозы и тряпья. - Производство глицерина; - Производство мыла; - Производство товаров бытовой химии из готовых исходных продуктов и склады их хранения. - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; 1. Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной (СЗЗ)-50 м.: - Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна. - Производство макарон. - Производство колбасных изделий, без копчения. - Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству конди-

		терских изделий до 0,5 т/сутки; – Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; – Объекты оптовой торговли; - Материальные склады; – Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Административные организации, офисы. - Помещения обслуживающего персонала.
3	Условно разрешенные виды использования.	- Спортплощадки. - Пункт оказания первой медицинской помощи.
4	Архитектурно-строительные требования	- Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой.
5	Санитарно-гигиениеские и экологические требования	- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п3.9). - Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общегородские очистные сооружения перед каждым выпуском. - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. - должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

Статья 53. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны Т – 1. Зона сооружений и коммуникаций транспорта поселения

Индекс зоны Т – 2. Зона сооружений и коммуникаций транспорта населенного пункта

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	Существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - Защитные зеленые полосы. - Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. - Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться 0,5 ширины тротуара.
3	Условно разрешенные виды использования.	- Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.
4	Архитектурно-строительные требования.	- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общегородскую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории сел. - Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: · изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; · уширение проезжей части перед перекрестками; - Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. - Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. - Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды. - Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу.

		- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. - Проектирование и строительство зданий, образующих уличный фронт, – на конкурсной основе ввиду повышенной градостроительной значимости территории. - Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами.
5	Санитарно-гигиенические и эколо-гические требования	- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. - Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п.4.12. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общесельского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума. - Строительство ливневой канализации с дождепри-емниками.

Статья 54. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций
Индекс зоны ИС – 1

1	2	3
1	Строительные и сани-тарно-экологические требования	1) <u>Трассы линий электропередач:</u> – Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972г №667. В пределах охранных зон линий электропередач за-прещается осуществлять строительные, монтажные, поливные работы: · производить посадку и вырубку деревьев; · устраивать спортивные площадки и площадки для

игр;

· складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.

- Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

2) Городские инженерные коммуникации:

Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.

При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.

Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.

При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый».

Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:

- под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;

- в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;

· на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

Владельцы всех поселковых коммуникаций , как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.

Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.

		Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: · параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; · точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; · условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

Статья 55. Природно - рекреационные зоны

Индекс зоны Р – 2. Зона рекреационно – ландшафтных территорий

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Учреждения санитарно-курортные и оздоровительные, отдых и туризм. - Рекреационная деятельность с объектами обслуживания и элементами жилья: - пункты проката; - лодочные станции; - конно-спортивные станции; - спортивные сооружения; - гостиницы - зеленые насаждения. Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта с одновременным созданием условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Рекреационная деятельность. - Временные парковки - Спортивные и игровые площадки; - Лугопарки; - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).
3.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей. - Расчистка водоемов, устройство дренажных водоёмов с целью понижения уровня грунтовых вод на

		прилегающих территориях; - В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления. - Индивидуальный подход к проектированию, направленный на выявление и сохранение ландшафтных особенностей территории; - Высокие требования к архитектурному качеству сооружаемых объектов; - Развитие инженерной инфраструктуры. - Проведение мероприятий, направленных на сохранение ландшафта и связи его с окружающей природой; - Разрешаются работы по инженерному и рекреационно-восстановительному благоустройству и озеленению территории; - Обязательное проведение мероприятий по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод; - Проведение специальных мероприятий, направленных на защиту от подтопления грунтовыми водами (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).

Индекс зоны Р – 3. Зеленые насаждения специального назначения

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Озеленённые территории санитарно-защитных зон. - Лесополосы . - Насаждения вдоль автомобильных дорог.
2.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Озеленённые территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции. - Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.

Индекс зоны Р – 4. Зона рекреационных объектов

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	Учреждения санитарно-курортные и оздоровительные, отдых и туризм. Сооружения, связанные с организацией отдыха: - санатории - пансионаты - базы отдыха - Парки, скверы, бульвары.

		- Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. - Объекты парковой инфраструктуры: · аттракционы, концертные площадки; - спортивные и игровые площадки;
2.	Условно разрешенные виды использования.	- Кафе, закусочные, общественные туалеты.
3.	Архитектурно-строительные Требования.	- Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. - Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*. - Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. - Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. - Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. - Параметры использования территории (% от общей площади) · зеленые насаждения – 65-75, · аллеи, дороги – 10-15, · площадки – 8-12, · сооружения – 5-7.
4.	Санитарно-гигиенические и эколо-гические требования	- Озеленённые территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции. - Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.

Статья 56. Сельскохозяйственные зоны.
Индекс зоны СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	− Земельные участки, занятые огородами, садами, пашней, многолетними насаждениями до момента изменения их использования для нужд развития сельского поселения (ст.85. Земельный кодекс РФ).
2	Вспомогательные разрешенные виды исполь-	− Лесозащитные полосы.

	зования.	

Индекс зоны СХ – 2. Сельскохозяйственные предприятия

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования.	− Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения до момента изменения их использования для нужд развития сельского поселения.

Статья 57. Зоны специального назначения.

Индекс зоны СП – 1. Зона кладбищ

1	2	3
1	Разрешенные виды использования земельных участков	− Традиционное захоронение и погребение.
2	Сопутствующие виды использования.	− Объекты эксплуатации кладбищ. − Бюро похоронного обслуживания. − Культовые сооружения.
3	Строительные требования.	− Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77. − Санитарно-защитную зону от существующих кладбищ до стен жилых зданий, допускается уменьшить по согласованию с местными органами санитарного надзора, но не менее 100м. При выборе нового участка, существующее кладбище подлежит закрытию и сокращению СЗЗ до 50м.
4	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	− Благоустройство и озеленение территории. − Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. − В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
5	Разрешенные виды использования земельных участков	− Традиционное захоронение и погребение.

Индекс зоны СП – 2. Зона площадки ТБО (нет)

Индекс зоны СП – 3. Санитарно-технические сооружения (нет)

Индекс зоны СП – 4. Зона объектов водоснабжения

1	2	3
1	Разрешенные виды использования земельных участков	− Водозаборные скважины подземных вод хозяйственно-питьевого назначения.
2	Сопутствующие виды	− Водопроводные сооружения

	использования.	
3	Санитарно-гигиенические и эколо-гические требования.	− Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки. − Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. − Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО); · территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной; · дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие; · запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений; · здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории. − Мероприятия по II поясу ЗСО: · запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений. · в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».

Глава 13. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования

Статья 58. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохранных зон водоемов устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

- Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
- Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

- Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
- Складирование мусора;
- Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
- Движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
- Проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая усадебная застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранные зоны водоемов на территории Поселения включают в себя прибрежную полосу (50м.).

Виды запрещенного использования:

- Распашка земель;
- Применение удобрений;
- Складирование отвалов размываемых грунтов;
- Установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения

участков под индивидуальное строительство.

Основные виды разрешенного использования:

- Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

Условно разрешенные виды использования:

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

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранной зоны в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 59. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности

Ограничения:

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

Статья 60. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные сооружения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, огороды. Запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности, склады готовой промышленности.
2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и комитета по охране природы.
3. реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.
4. В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:
   - Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;

– Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
– Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Статья 61. Требования к осуществлению инженерных изысканий

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

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

Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:
- инженерно-геодезические изыскания;
-инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:
- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

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

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

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

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

Раздел 4. Графическая часть

Карты зонирования сельского поселения Кореневщинский сельсовет смотри Том IV , лист 8.