Правила землепользования и застройки

МО «Блечепсинское сельское поселение»

Кошехабльского района Республики Адыгея

Проект местного нормативного правового акта

Вторая редакция

Введение 4

ЧАСТЬ I Порядок применения Правил Землепользования и застройки и внесение в них изменений

Раздел 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах …………………………………………..4

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил……………………………………….8

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение………………………………………10

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке……………11

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам …………………………12

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам ………………………………………………………………………13

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил…………………………………………………..13

Глава .2. Полномочия органов местного самоуправления Блечепсинского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку………………………………………………………………………………………………14

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке…………………………………………16

Глава 3. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 10. Общие положения порядка предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности………………………………………..17

Статья 11. Основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков и условий изъятия (выкупа) земельных участков для реализации муниципальных нужд………..18

Глава 4. Строительные изменения недвижимости

Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости…………………………………………………….20

Статья 13. Подготовка проектной документации………………………………………………….21

Статья 14. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий ……………………………………………………………………………………………22

Статья 15. Разрешение на строительство…………………………………………………………...23

Статья 16. Строительство, реконструкция капитальный ремонт…………………………………25

Статья 17. Контроль в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта……..26

Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ……………………………….26

Раздел 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ……………………………………28

Статья 20. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………..28

Раздел 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории сельского поселения

Статья 21. Общие положения о подготовке документации по планировке территории ………29

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков ……………………………………..30

Статья 23. Порядок подготовки документации по планировке территории ……………………31

Глава 6. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Статья 24. Общие положения градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции………………………………………………………33

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства………..36

Раздел 4 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях…………………………………………..38

Статья 27. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и отклонениях от предельных размеров разрешённого строительства, реконструкции …………………………………………40

Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории..41

Раздел 5 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 29. Действие Правил по отношению к градостроительной документации ……………..42

Статья 30. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила……………………43

Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила………………………………………………43

Раздел 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 32. Установление публичных сервитутов…………………………………………………45

Статья 33. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются……………………………………………………………………………………..45

Статья 34. Контроль над использованием объектов недвижимости……………………………..46

ЧАСТЬ II Карта градостроительного зонирования

Раздел 7.  Территориальные зоны

Статья 35. Общие положения о территориальных зонах………………………………………….46

Статья 36. Карта градостроительного зонирования в части граництерриториальных зон…….48

Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования………………………………………………………………………………………….48

Раздел 8.  Зоны с особыми условиями использования

Статья 38.  Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории…….49

Статья 39. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям)……………………………….50

Статья 40. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте границ зон с особыми условиями использования…………………………………………………50

Часть III  Градостроительные регламенты

Статья 41. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях установленных в соответствии с законодательством РФ…………………………………………51

Раздел 9.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 42. Зона земель сельскохозяйственных угодий……………………………………………52

Статья 43. Зона земель занятая защитными лесными насаждениями……………………………53

Статья 44. Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции……………………………………………………53

Статья 45. Зона земель занятых водными объектами………………………………………………54

Статья 46. Жилые зоны……………………………………………………………………………….54

Статья 47. Общественно-деловые зоны……………………………………………………………..59

Статья 48. Производственные зоны……………….………………………………………………...62

Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования……………………………………….… 64

Статья 50. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры……………………….65

Земли специального назначения

Статья 51. Зона земель специального назначения (кладбищ)……………………………………..66

Земли лесного фонда

Статья 52. Зона земель лесного фонда………………………………………………………………67

Земли водного фонда

Статья 53. Зона земель водного фонда………………………………………………………………68

Раздел 10.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ……………………………………………………………………………………….68

Статья 54.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон…………………………………………………69

Статья 54.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям…………………………………69

Статья 54.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения………………………………………………………………71

Статья 54.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия………………………….72

Статья 54.5  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется……72

#### Статья 54.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон подтопления (ЗП)……………………………………………….73

**Введение**

Правила землепользования и застройки МО «Блечепсинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея разработаны по заказу администрации муниципального образования МО «Блечепсинское сельское поселение» в соответствии с утвержденным техническим заданием.

Цель работы: создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечение прав и законных интересов юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также подготовка, согласование и обеспечение условий для принятия и введения в действие основанного на градостроительном зонировании муниципального нормативного правового акта — Правила землепользования и застройки. Заложить правовые, методические и информационные основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, привлечение инвестиций в строительство, использование современных технологий в планировании и управлении процессами обустройства и застройки территории населенных пунктов.

В проекте использованы исходные данные, предоставленные различными службами сельского поселения и Кошехабльского района Республики Адыгея.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Мо «Блечепсинское сельское поселение» Кошехабльского района**

**Республики Адыгея**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея (далее – Правила) являются правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Адыгея «О градостроительной деятельности» иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Адыгея, Уставом муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, его окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов.

**ЧАСТЬ I Порядок применения Правил землепользования и застройки**

**и внесение в них изменений**

**Раздел 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, использования объектов недвижимости, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов недвижимости в градостроительных регламентах настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

**земельный участок как объект градостроительной деятельности** – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, на который и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов капитального строительства, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов;

**земельные участки индивидуального жилищного строительства** – земельные участки, используемые для возведения и обслуживания индивидуальных жилых домов, хозяйственных строений и сооружений при них, а также для выращивания плодово-ягодных и овощных культур, если позволяет размер предоставляемого земельного участка;

**земельные участки личного подсобного хозяйства** – земельные участки, предоставленные гражданам, прежде всего, для сельскохозяйственного использования: под сад, огород, выращивание продовольственных культур, разведения животных;

**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;

**изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменения размеров земельного участка;

**«иные формы недвижимости»** – данная фраза является неотъемлемой частью словосочетания «земельные участки, или иные формы недвижимости», где «иные формы недвижимости» означают здания, строения, сооружения.

**инфраструктура территорий (инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры)** - комплекс линейно-кабельных объектов и объектов капитального строительства, транспорта, связи, инженерного оборудования, социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, обеспечивающих развитие территорий, функционирование поселений и населенных пунктов;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

**обременения (ограничения)**– наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

**разрешение на ввод объекта капитального строительства 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;

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

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**собственники земельных участков** - лицо (лица) являющиеся собственниками земельных участков;

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**строительство** – процесс создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

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

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

**технические регламенты** – документы, которые приняты в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. До принятия технических регламентов действуют существующие нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), вводят в муниципальном образовании «Блечепсинское сельское поселение» (далее сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населенных пунктов и сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон и установлении зон с особыми условиями использования территории.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществление на них строительства и реконструкции;

- подготовка документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроль соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- практической реализации градостроительного зонирования территории сельского поселения, выполнению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки двухквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории хутора, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

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

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

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

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории   
сельского поселения.

6. ГрК РФ устанавливает состав и содержание Правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки включают в себя:

|  |  |
| --- | --- |
| Часть I | Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений; |
| Часть II | Карту градостроительного зонирования (картографические документы); |
| Часть III | Градостроительные регламенты. |

**Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений** представляется в форме текста правовых и процедурных норм и включает в себя следующие положения;

* о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
* об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
* о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**Картографические документы и градостроительные регламенты** содержат карту градостроительного зонирования и описание градостроительных регламентов по основным, условно разрешенным и вспомогательным видам разрешенного использования недвижимости и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также описания дополнительных ограничений

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных 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.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, инженерно-технические коммуникации, в том числе железнодорожные линии, иные линейные объекты, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением);

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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 и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

4. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

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

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

- 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.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, порядком применения и внесения изменений в Правила, иными нормативными правовыми актами сельского поселения и муниципального района

7. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

- 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 и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади земельного участка).

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

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.

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

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Администрация муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и текстовых документов в общественных местах, определенных главой муниципального образования, в иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

- тексты нормативных правовых актов должны находиться на информационных стендах в течение не менее десяти календарных дней со дня их официального опубликования;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, правовые акты муниципального района и сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (высота/этажность построек, процент застройки) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, земельным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Адыгея и органов местного самоуправления.

4. Правовым актом Главы администрации сельского поселения (далее – глава сельского поселения) или Главы администрации муниципального района (далее – глава муниципального района) (при передаче полномочий) производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования), и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам.

**Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости,**

**несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, *могут существовать и использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.*

Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья человека, а также для окружающей среды и объектов культурного наследия. В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

2. Объекты капитального строительства, строящиеся по проектной документации на основании градостроительных планов земельных участков, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил или изменений к ним не могут рассматриваться, как не соответствующие градостроительному регламенту.

3. Все изменения несоответствующих Правилам объектов недвижимости, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Статья 7. Ответственность за нарушение Правил**

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

**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение» по регулированию землепользования и застройки**

**Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку**

1. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) Совет народных депутатов муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение»;

2) Глава муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение»;

3) Администрация муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение» и иные органы местного самоуправления, обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и исполнению отдельных переданных государственных полномочий.

4)  Комиссия по землепользованию и застройке;

5) иные уполномоченные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

К полномочиям органов местного самоуправления сельского поселения по регулированию землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проекта правил землепользования и застройки

2) осуществление проверки проекта землепользования и застройки

3) проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки,

4) утверждение правил землепользования и застройки поселения;

5) подготовка внесения изменений в правила;

6) подготовка документации по планировке территории поселения;

7) осуществление проверки подготовленной документации;

8) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования поселения документации по планировке территории поселения;

9) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселения;

10) изъятие земельных участков для муниципальных нужд;

11) резервирование земель для муниципальных нужд;

12) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. Какие именно полномочия вправе осуществлять тот или иной орган местного самоуправления сельского поселения определяется Уставом сельского поселения.

4. Администрация МО «Блечепсинское сельское поселения» именуемая в дальнейшем «Администрация поселения» вправе заключать соглашения с администрацией МО «Кошехабльский район» именуемая в дальнейшем «Администрация района» о передаче органам местного самоуправления муниципального образования «Кошехабльский район» осуществления части полномочий, органов местного самоуправления сельского поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций необходимых для осуществления передаваемых полномочий.

**Статья 8.1. Полномочия Совета народных депутатов муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение»**

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

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населенных пунктов сельского поселения и внесение в них изменений;

2) назначение в соответствии с Уставом сельского поселения публичных слушаний и опросов граждан, а также определение порядка проведения таких опросов;

3)принятие концепции развития, генерального плана поселения и правил землепользования и застройки муниципального образования;

4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

5) внесение в органы государственной власти Республики Адыгея инициатив, оформленных в виде решений Совета народных депутатов муниципального образования об изменении границ, преобразовании поселения;

6) обеспечение в пределах полномочий контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления муниципального образования полномочий по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и застройки, осуществление контроля за исполнением настоящих Правил;

7) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета народных депутатов сельского поселения»

**Статья 8.2. Полномочия Главы муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение»**

1. Глава муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение» обладает следующими полномочиями в области землепользования и застройки:

1) подписывает и обнародует в порядке, установленном Уставом сельского поселения нормативные правовые акты, принятые Советом народных депутатов сельского поселения;

2) издает в пределах своих полномочий правовые акты и вносит на рассмотрение в Совет народных депутатов сельского поселения проекты нормативных правовых актов поселения;

3) обеспечивает осуществление органами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения (в области землепользования и застройки) и отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Адыгея;

4) управляет и распоряжается муниципальной собственностью в соответствии с порядком, установленным Советом народных депутатов сельского поселения;

5) представляет на утверждение Совета народных депутатов сельского поселения планы и программы социально - экономического развития поселения, отчеты об их исполнении;

6) утверждение градостроительной документации по планировке территории населенных пунктов (за исключением градостроительных планов земельных участков), документации по планировке территории и проектов межевания территории планировочных единиц населенных пунктов;

6) принимает меры по обеспечению экологической безопасности муниципального образования, осуществляет деятельность по предотвращению чрезвычайных ситуаций в муниципальном образовании и ликвидации их последствий;

7) принимает меры к сохранению, реконструкции и использованию памятников истории и культуры муниципального образования

8) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Адыгея.

**Статья 8.3. Полномочия Администрации муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение»**

1. Функции и полномочия Администрации поселения, а также организация и порядок ее деятельности определяются Положением об администрации муниципального образования, утверждаемым Советом народных депутатов муниципального образования

2. К полномочиям Администрации поселения относятся:

1) обеспечение исполнения решений органов местного самоуправления сельского поселения и муниципального района по реализации вопросов местного значения;

2) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) обеспечение беспрепятственного доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры;

4) обеспечение беспрепятственного использования объектов общего пользования;

5) проведение работ по защите территории от опасных природных и техногенных процессов и явлений;

6) обеспечение требований рационального землепользования, благоустройства и озеленения территории, охраны природы, использования и сохранения историко-культурного наследия

7) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

8) иные полномочия предусмотренные федеральным законодательством и законодательством Республики Адыгея.

**Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке**

Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия формируется на основании Постановления администрации Кошехабльского района от 28.02.2011 г. № 28, утверждающее Положение о Комиссии, в целях регулирования землепользования и застройки территории в соответствии со ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ.

2. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления муниципального образования «Кошехабльский район», депутат Совета народных депутатов Кошехабльского района, представители администрации поселения и администрации района. Численный состав комиссии не может превышать 7 (семь) человек.

Руководство деятельности Комиссии осуществляется председателем

3. К полномочиям Комиссии - постоянно действующего коллегиального совещательного органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

1) до утверждения правил землепользования и застройки – вопросы изменения разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном градостроительным законодательством;

2) в период подготовки правил землепользования и застройки:

а) обеспечение подготовки проекта правил землепользования и застройки;

б) организация и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки;

в) внесения в проект правил землепользования и застройки дополнений и изменений по результатам публичных слушаний;

3) после утверждения правил землепользования и застройки:

а) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

б) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) вопросы внесения изменений в правила землепользования и застройки;

г) иные вопросы, связанные с установлением и изменением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Протоколы заседаний являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

**Глава 3. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель**

**Статья 10. Общие положения порядка предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.**

1. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории населенных пунктов подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности Республики Адыгея и земли муниципальной собственности.

2. Использование земель населенных пунктов должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов жителей сельского поселения.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, из состава государственных или муниципальных земель, определен земельным законодательством в соответствии со статьями 30-32 ЗК РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, Республики Адыгея и правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства, целей, не связанных со строительством; иных целей.

5. Предоставление земельных участков для строительства на территории сельского поселения осуществляется с проведением работ по их формированию:

а) без предварительного согласования мест размещения объектов в случаях, когда размещение их соответствует утвержденной градостроительной документации о застройке планировочных элементов поселений и правилам землепользования и застройки этих поселений.

б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

6. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) (далее именуются – Торги) в соответствии со ст. 38 ЗК РФ, нормативными правовыми актами Республики Адыгея и органов местного самоуправления муниципальных образований.

7. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования в границах территории населенного пункта, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границе населенного пункта).

Порядок проведения торгов определяется действующим законодательством.

8. Предоставление земельного участка для строительства капитальных объектов включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

3) организация и проведение торгов;

4) подведение и оформление результатов торгов;

5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

9. Под формированием земельного участка понимается комплекс работ включающий:

а) подготовку схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;

б) установление границ этого участка на местности (межевание);

в) определение разрешенного использования земельного участка;

г) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

10. После формирования земельного участка производится его постановка на государственный кадастровый учет в соответствии с правилами, установленными ст.70 ЗК РФ.

Формирование и государственный кадастровый учет земельных участков производится по заявлениям юридических и физических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков и за счет этих лиц.

11.Формирование и государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется на основе утвержденной градостроительной документации (генеральных планов, проектов детальной планировки), документов землеустройства и государственного земельного кадастра с учетом экологических и иных условий использования территории и недр.

**Статья  11. Основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков и условий изъятия (выкупа) земельных участков для реализации муниципальных нужд**

1.  К полномочиям органов местного самоуправления относятся резервирование земель, изъятие, (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд и осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (ст.11 ЗК РФ).

2. Изъятие, в том числе выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях перечисленных в ст. 49 ЗК РФ, а условия и порядок изъятия устанавливается статьей 55 ЗК РФ. Порядок выкупа земельного участка устанавливается гражданским законодательством. Ограничения изъятия, в том числе путем выкупа, устанавливаются ст. 79,83 и 101 ЗК РФ.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе при осуществлении резервирования земель для муниципальных нужд.

3.  Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами территорий.

4. Условием для принятия правовых актов о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы резервируемых земельных участков.

5. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, правовой акт о резервировании должен содержать:

а) подтверждение того, что резервируемые земельные участки, предназначенные для объектов капитального строительства, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

б) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

в) карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

г) состав земель, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в их составе.

6. Правовой акт о резервировании предусматривает:

- срок резервирования;

- возможность выкупа зарезервированных земельных участков и иных объектов недвижимости по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

7. Изъятие, выкуп, передача (продажа) земельных участков и недвижимости в населенных пунктах для градостроительной инвестиционной и хозяйственной деятельности осуществляется администрацией МО «Кошехабльский район».

**Глава 4. Строительные изменения недвижимости**

**Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 15 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие строения, сооружения);

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством Республики Адыгея о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках разрешенного строительства как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологическойи т.д.).

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

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 15 настоящих Правил.

**Статья 13. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

2. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 ГрК РФ.

5. Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов определен статьей 48 частью 12 ГрК РФ.

6. В соответствии с частью 3 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

7. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.  В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

9. Утвержденная проектная документация, в составе других документов, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 14. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий**

1. Порядок организации государственной экспертизы документации устанавливается ГрК РФ и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Государственной экспертизе подлежат:

1) проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства независимо от источников финансирования, видов собственности и принадлежности, за исключением объектов, отнесенных ГрК РФ к компетенции федеральных органов исполнительной власти и в отношении которых государственная экспертиза не проводится;

2) результаты инженерных изысканий в случаях, установленных федеральным законодательством;

3) оценка соответствия сметной стоимости объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, финансируемых за счет средств областного бюджета, нормативам в области сметного нормирования и ценообразования проводится одновременно с проведением государственной экспертизы проектной документации соответствующего объекта капитального строительства.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится, органом исполнительной власти Республики Адыгея, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями.

4. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

5. Утвержденная проектная документация, в составе других документов, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

6. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации поименованной частью 2 и 3 статьи 49 ГрК РФ.

7. Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

8. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

9. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 15. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик утверждает проектную документацию, при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, и направляет заявление *в администрацию муниципального образования* о предоставлении разрешения на строительство. Перечень документов прилагаемых к заявлению устанавливается статьей 51 частью 7 ГрК РФ.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Исключениями являются случаи, определенные ГрК РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Адыгея, в соответствии с их компетенцией, применительно к земельному участку:

- на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- на котором планируется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства федерального или регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию поселения заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

5.  Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (Управление строительства, ЖКХ и архитектуры МО «Кошехабльский район») в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка) либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Разрешения на строительство выдаются без взимания платы.

8. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, согласно части 11 настоящей статьи, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

10. Перечень разделов проектной документации, копии которых подлежат передаче в ИСОГД:

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

**Статья 16. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с ГрК РФ при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Адыгея (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Гр К РФ.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 17. Контроль в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется ГрК РФ, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с ГрК РФ подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией, а также к объектам капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органами исполнительной власти Республики Адыгея, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля.

**Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2.  Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в администрацию сельского поселения. К заявлению прилагаются документы, перечень которых определен частью 3 статьи 55 ГрК РФ.

3. Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 статьи 55 иные документы, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только документы, указанные в частях 3 и 4 статьи 55 ГрК РФ.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

1) отсутствие документов, указанных в части 3 ст. 55 ГрК РФ;

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

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

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 ГрК РФ о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемогообъекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 ГрК РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в ИСОГД.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

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

10. До 1 января 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства.

**Раздел 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

* на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 39 ГрК РФ настоящими Правилами в соответствии с Уставом сельского поселения и нормативными правовыми актами сельского Совета.

Комиссия с учетом, заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и заключений уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности муниципального района, 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 сельского поселения.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения в течении 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, и размещается на на сайте МО «Кошехабльский район» в сети «Интернет».

5. 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 разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

**Статья 20. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

* соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
* являются необходимыми для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке определенном Уставом сельского поселения, Положением о публичных слушаниях МО«Блечепсинское сельское поселение».№ 35 от 07.09. 2006 г.и сучетом положений предусмотренных статьей 39 ГрК РФ.

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций (с учетом заключений уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности) о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения.

5. Глава муниципального образования в течении 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.

6. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть оспорено в судебном порядке.

**Раздел 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории сельского поселения**

**Статья 21.** **Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. В соответствии с ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий, находящихся в собственности муниципального образования.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных плановземельных участков 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).

4. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

**Статья 22.  Градостроительные планы земельных участков**

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

2. Назначение и содержание градостроительных планов определяется ГрК РФ. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

3. Глава муниципального района своим Постановлением определяет орган, уполномоченный на подготовку, регистрацию градостроительных планов земельных участков и на предоставление их, на утверждение, а также на выдачу градостроительных планов земельных участков юридическим и физическим лицам.

4. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, не разделенных на земельные участки территорий или в случаях, когда планируется изменить ранее установленные границы земельных участков;

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

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

7. В градостроительных планах земельных участков, кроме приведенных обязательных зональных требований к функциональному назначению территории, могут устанавливаться дополнительные требования: по обустройству территории, на которой они должны осуществляться; по качеству компонентов природной среды; иные требования.

В зоне застроенной территории регламентируются: доля застроенной, доля озелененной, доля занятой твердыми покрытиями территорий, тип конструкций зданий, максимальная высота застройки и другие.

**Статья 23.  Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой муниципального района (при передаче полномочий) в виде Постановления, по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в котором определяются границы соответствующей территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения, иной официальной информации и размещению на официальном сайте Администрации муниципального района в сети «Интернет».

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности МО «Кошехабльский район».

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с заданием, подготовленным уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности муниципального района.

5. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

6. Орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности муниципального района, осуществляют проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 ст.45 ГрК РФ. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального района (при передаче полномочий) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории

7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным ГрК РФ и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Кошехабльский район». Уставом муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение».

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте МО «Кошехабльский район».

9. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и Положением о публичных слушаниях и не может быть *менее одного месяца и более трех месяцев.*

10. Орган уполномоченный в сфере градостроительной деятельности не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе муниципального района (при передаче полномочий) подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

11. Глава муниципального района по представлению уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности администрации муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение **об утверждении** документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации МО «Кошехабльский район» в сети «Интернет».

13. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет народных депутатов вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

14. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила, проведение процедур, предусмотренных настоящей статьей, не требуется.

Орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности муниципального района, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку и утверждение градостроительного плана в установленном порядке.Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

**Глава 6. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

**Статья**  **24.** **Общие положения градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 ГрК РФ характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами муниципального района.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий осуществляют подготовку и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются самостоятельно земельными участками, сформированными из земель муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и формирование земельных участков без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений. Указанные права учитываются путем выполнения проектов планировки территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Из состава муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные и подготовленные земельные участки. Сформированным и подготовленным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 33 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование, как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории

3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, водоотведению, газо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовленный согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированный согласно требованиям земельного законодательства, готовый для предоставления физическим и юридическим лицам, определяется наличием следующих документов:

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

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией муниципального района в установленном в соответствии с законодательством порядке.

7. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий;

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

8. Результатом первого этапа работ, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 21-23 настоящих Правил.

Утвержденный главой муниципального района в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном правовым актом органа местного самоуправления.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 25 настоящих Правил, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

9. Результатом второго этапа работ, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель формируются и подготавливаются для предоставления:

- органами местного самоуправления;

- физическими и юридическими лицами.

**Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение или реконструкция существующих объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) уполномоченных органов – в случаях подготовки по инициативе администрации земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава муниципального образования вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности специальной комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют вуполномоченный орган обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю положительное или отрицательное заключение, в котором дается:

оценка технической возможности создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

оценка последствий предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами правовым актом органов местного самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

процедуры рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

**Раздел 4.**   **Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 26.  Общие положения о публичных слушаниях**

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения сельского поселения с участием жителей сельского поселения проводятся публичные слушания.

Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Адыгея, Уставом сельского поселения, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей поселения, Совета народных депутатов, главы муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе жителей поселения, или Совета народных депутатов, назначаются Советом народных депутатов, а по инициативе главы муниципального образования – главой муниципального образования.

3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

-  проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, внесение изменений в правила землепользования и застройки, проект муниципального правового акта об установлении публичного сервитута на земельный участок.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Кошехабльский район» утвержденным постановлением Совета народных депутатов Кошехабльского района. Уставом муниципального образования «Блечепсинское сельское поселение.

5. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

6.По вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства публичные слушания 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.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила 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.

9. Если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии структурными подразделениями администрации сельского поселения или муниципального района (при передаче полномочий).

11. Оповещение о проведении публичных слушаний с указанием места, времени и даты их проведения, перечня вопросов, подлежащих обсуждению, подлежит опубликованию в официальных источниках средств массовой информации не позднее чем за 10 дней до начала обсуждения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации

Оповещение, в том числе может даваться в форме:

- объявлений по местному радио;

- вывешивания объявлений в местах, определяемых Комиссией.

12. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

13. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний в случае:

- ненадлежащего информирования жителей и участников публичных слушаний о проведении публичных слушаний;

- признания в судебном порядке публичных слушаний недействительными;

- отклонение документации, подлежащей принятию на публичных слушаниях;

**Статья 27.  Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонениях от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции.**

1. Вопрос о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

2. Физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию.

3. Заявление должно содержать:

запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

4. Заявление регистрируется в день его поступления, и уполномоченный орган запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей; непричинение ущерба правам владельцев смежнорасположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

3. Комиссия направляет письменные приглашения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующих разрешений правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения объекта, в отношении которого оно испрашивается и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется действующими правовыми актами органов местного самоуправления, с учетом положений предусмотренных статьей 39 ГрК РФ.

5. 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 нормативными правовыми актами Совета народных депутатов и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или о соответствующем отказе с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения.

7. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения в течении трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и в течении семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает соответствующее решение или отказывает в принятии такого решения. Указанное решение публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации МО «Кошехабльский район» в сети Интернет

**Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления муниципального района ( при передаче полномочий) подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2.  Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания определяется Уставом муниципального образования, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, с учетом положений частей 6-12 статьи 46 ГрК РФ.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

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

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

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

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

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

4. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

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

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем резервирования, выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

5. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава муниципального района (при передаче пономочий) с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории и проекту межевания территории или отклонении такой документации и о направлении его на доработку.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

**Раздел 5.  Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

**Статья 29.  Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

После введения в действие настоящих Правил администрация поселения на основании соответствующих заключений Комиссии и органа уполномоченного в сфере градостроительной деятельности муниципального района могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

**Статья 30.  Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального района (при передаче полномочий), которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Республики Адыгея, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения или главой муниципального района (при передаче полномочий) вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения изменений;

2)несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, возникшие в результате внесения в генеральный план изменений;

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

Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

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

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

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа сельского поселения.

**Статья 31.  Порядок внесения изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила, рассматривает его и подготавливает с учетом заключения уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности муниципального района на соответствие требованиям, указанным в части 9 статьи 31 ГрК РФ, свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в настоящие Правила или оботклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение главе муниципального района (при передаче полномочий).

3. Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение в форме распоряжения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. По поручению Главы муниципального района Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия распоряжения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает публикацию сообщения о принятии такого решения, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение такого решения на официальном сайте администрации района) в сети «Интернет».

5. Проект о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с нормативными правовыми актами муниципального района, и в соответствии с ч.14 статьи 31 ГрК РФ.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

7. После завершения публичных слушаний Комиссия по итогам публичных слушаний представляет указанный проект главе муниципального района (при передаче полномочий) с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

8. Глава муниципального района (при передаче полномочий) в течение десяти дней должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения (Совет народных депутатов) или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку.

9. После утверждения Советом народных депутатов изменения настоящих Правил, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации района в сети «Интернет».

10 . Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила

**Раздел 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 32. Установление публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативными правовыми актами субъекта российской Федерации, нормативным актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Случаи, при которых могут устанавливаться публичные сервитуты для ограниченного пользования чужим участком предусмотрены частью 2 статьи 23 Земельного Кодекса РФ.

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

4. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененный сервитутом, другому лицу.

5. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных нужд), для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене по заявке заинтересованной стороны.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными правовыми актами.

7. 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.

**Статья 33. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территории, на который, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

* для участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;
* для участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами;
* для участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ;
* для участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых – нормативными правовыми актами РФ.

2. Режим использования и застройки территорий, для которых действие градостроительных регламентов не устанавливается (земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон) определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

**Статья 34. Контроль над использованием объектов недвижимости**

Контроль над использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Раздел 7.   Территориальные зоны**

**Статья 35. Общие положения о территориальных зонах**

1.Согласно Градостроительному кодексу РФ градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. В соответствии с градостроительным зонированием на территории населенного пункта и сельского поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущего поколений.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается. *Территориальные зоны, как правило*, *не устанавливаются применительно к одному земельному участку.*

3. На карте градостроительного зонирования выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

4. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимномнепричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам населенного пункта;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра сельского поселения.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по *условным* линиям в привязке к границам функциональных зон. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям, могут уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

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;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

*6. Карта градостроительного зонирования разрабатывается на территорию в границах населенных пунктов Блечепсинского сельского поселения.*

Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ и иной ранее разработанной градостроительной документации, а также материалов топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве изменений для отображения в Правилах землепользования и застройки.

**Статья 36. Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон**

Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему разделу и являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон.

Графические материалы выполнены в виде карт с условными обозначениями, связывающими содержание карт с содержанием текстовых материалов.

**Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**ЗСХ– 1** Зона земель сельскохозяйственных угодий

**ЗСХ– 2** Зона земель занятая защитными лесными насаждениями

**ЗСХ – 3** Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

**ЗСХ – В** Зона земель занятая водными объектами

**земли населенных пунктов**

**Жилые зоны**

**Ж – 1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства

**Ж – 2** Зона развития жилой застройки

**Общественно - деловые зоны**

**Ц – 1** Зона застройки объектами общественно-делового назначения центральной части административного центра поселения

**Ц – 2** Зона застройки объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения и спорта

**Производственные зоны**

**П – 1** Зона производственно-коммунальных объектов

**Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ – 2** Зона сельскохозяйственного использования

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**ИТ – 1** Зона объектов транспортной инфраструктуры

**Земли промышленности и иного специального назначения**

**ЗСН – 1** Зона земель специального назначения (кладбища)

**Земли лесного фонда**

**ЛФ** Зоназемель лесного фонда

**Земли Водного фонда**

**ВФ** Зоназемель водного фонда

**Раздел 8.    Зоны с особыми условиями использования**

**Статья 38.  Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены на карте границ зон с особыми условиями использования в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав Карты градостроительного зонирования отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте границ зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены:

* по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
* по нормативным размерам;
* по границам природных элементов;

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта. Охранные зоны и санитарные разрывы устанавливаются посредством метража от воздушной линии электропередач, магистральных трубопроводов, систем газоснабжения, сетей водоснабжения и канализации.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

1) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами;

2) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

**Статья 39.  Карта границ зон с особыми условиями использования территории (по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям)**

На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в Градостроительных регламентах.

**Статья 40.**   **Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте границ зон с особыми условиями использования территории**

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |

**водоохранные зоны**

Водоохранная зона водных объектов

**санитарно-защитные зоны**

Санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов агропромышленного комплекса и малого предпринимательстваIV- V класса опасности (100 м)

Санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов агропромышленного комплекса и малого предпринимательстваV класса опасности (50 м)

Санитарно-защитные зоны объектов специального назначения - санитарно-

технических объектов (кладбищ) IV- V класса опасности (50 - 100 м)

**ЗОНЫ САНИТАРНОЙ охраны**

Зоны санитарной охраны водозаборов и водопроводных сооружений.

Первый пояс охраны

**САНИТАРНые разрывы**

Санитарные разрывы для электрических сетей ВЛ напряжением 35 кВ

Санитарные разрывы от автомобильных автодорог II - VI категории

**Зоны охраны объектов культурного наследия**

зоны охраны памятников истории и искусства (40 м)

зоны охраны памятников археологии (50-200 м)

**Часть III    Градостроительные регламенты**

**Статья 41.  Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях установленных в соответствии с законодательством РФ**

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального

строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, в составе

градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды

разрешенного использования.

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев,

когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным

разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента

соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 19 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов,

сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством

Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе

положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших

эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

*По мере установления режимов зон с особыми условиями* использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

**Раздел 9.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны**

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**Статья 42. Зона земель сельскохозяйственных угодий (ЗСХ-1)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур формирования сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Земельным кодексом РФ.*

**Статья 43. Зона земель занятая защитными лесными насаждениями (ЗСХ-2)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*использования участков лесных насаждений предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений*

**1.1 Основные виды разрешенного использования**

- зеленые насаждения санитарно-защитных зон;

- зеленые насаждения защитно-мелиоративных зон;

- зеленые насаждения ветрозащитных зон;

- сады.

**1.2. Условно-разрешенные виды использования\***

- объекты трубопроводного транспорта.\*

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**1.3. Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-2 не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-2 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 44. Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (ЗСХ-3)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*использования площадок производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1 Основные виды разрешенного использования**

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские здания;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельскохозяйственной техники;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

-объекты обеспечения сельскохозяйственного производства.

**1.3 Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий.

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-3 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил

**Статья 45. Зона земель, занятых водными объектами (ЗСХ-В)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*хозяйственного использования водных объектов.*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- искусственные пруды, обводнённые карьеры.

**1.2. Условно разрешённые и вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-В не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-В не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли населенных пунктов**

**Статья 46  Жилые зоны**

**Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**с возможностью ведения личного подсобного хозяйства**

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

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками

-отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения личного подсобного хозяйства;

-блокированные двухквартирные жилые дома;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы общеобразовательные;

-аптеки, фельдшерско-акушерские пункты;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения;

-магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м. торговой площади, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

-отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

-хозяйственные постройки;

-строения для содержания домашних животных и птицы;

-теплицы, оранжереи;

-индивидуальные бани, надворные туалеты;

-огороды, сады;

-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- объекты улично-дорожной сети;

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- теннисные корты;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;

- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;

- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты коммунального обслуживания;

- объекты бытового обслуживания;

- объекты социального обслуживания;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения;

- ветлечебницы без содержания животных.

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (Ж-1)**

Таблица 2.1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | | Единицы измерения | отдельно стоящие индивидуальные жилые дома | блокированные двухквартирные жилые дома | отдельно стоящие жилые дома с ЛПХ | детские сады, иные объекты дошкольного воспитания | школы общеобразовательные | магазины торговой площадью не более 40 кв м,иные общественные здания | аптеки, фельдшерско-акушерские пункты |
|  | 2.1. Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | | кв.м | 300\*\* | 300 | 300\*\* | не подлежат ограничению\* | | | |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | | кв.м | 2500\*\* | 1000 | 7000\*\* |
| минимальная ширина вдоль фронта улиц | | м | 12 | 15 | 12 | 20 | 25 | не устанавливается | |
|  | 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | | | | | | | | |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц) | | м | 5- при новом строительстве  0 - в существующей застройке | 3- при новом строительстве  0 - в существующей застройке | 5- при новом строительстве  0 - в существующей застройке | 25 | 25 | 3 | 3 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка | | м | 3 - при новом строительстве  1- в существующей застройке | 0 - при примыкании  3 - в остальных случаях | 3 - при новом строительстве  1- в существующей застройке | 15 | 15 | 3 | 3 |
|  | 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | | | | | | |
| предельное количество этажей | | эт. | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 1 этаж | 1 этаж |
| предельная высота вспомогательных строений | | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|  | 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | | | | | | |
|  | | % | 60 | 75 | 60 | 50 | 50 | 70 | 70 |

\* Размеры земельных участков под жилую застройку, общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\*Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район» принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.

**Иные показатели:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка, в существующей застройке, определяются в соответствии со сложившейся линией застройки.

6. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров. Допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Ж-2. Зона развития жилой застройки**

*Зона выделена для формирования жилых районов, кварталов с последующим определением и уточнением необходимых размеров и параметров жилой застройки, а также набора услуг для населения по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления и после разработки проектов планировки территории. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства в этой зоне уточняются посредством внесения изменений и дополнений в настоящие Правила.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;

- блокированные двухквартирные и многоквартирные малоэтажные жилые дома с земельными участками;

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4-х этажей включая мансардный;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;\*

- здания и помещения аптек;

- объекты торговли не более 150 кв.м;

- сады, скверы, бульвары;

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- объекты улично-дорожной сети;

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- магазины товаров первой необходимости, общей площадью не более 250 квм;\*

- временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения не более 50 кв м;\*

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;\*

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;\*

- объекты, связанные с отправлением культа;\*

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв.м., а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м. с отступом от красной линии не менее 3 м.\*;

- объекты бытового назначения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- административно-управленческие и коммерческие объекты;\*

- финансово-кредитные объекты;\*

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;\*

- парикмахерские;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной и традиционной медицины;

- библиотеки;

- площадки для выгула собак.

\* объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны развития жилой застройки (Ж-2)**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | Единицы измерения | индивидуальные жилые дома | блокированные двух и многоквартирные жилые дома с земельными участками | малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4-х этажей включая мансардный | дошкольные образовательные учреждения, иные объекты дошкольного воспитания | школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 300\*\*\* | 300 | не подлежит ограничению\*\* | | | | |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 2500\*\*\* | 1000 |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | | | | | | | | |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду | м | 3 | 3 | 3 | 25 | 25 | 5 | 5 |
| минимальный отступ от границы соседнего участка | м | 0 в случае примыкания 3 в остальных случаях | 0 в случае примыкания 3 в остальных случаях | 3 | 15 | 15 | 3 | 3 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 | 3 | 3 | 15 | 15 | 3 | 3 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | | | | | | |
| предельное количество этажей | эт. | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажей |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | | | | | | |
|  | % | 50 | 75 | 50 | 50 | 50 | 35 | 50 |

\*\* Размеры земельных участков под многоквартирную жилую застройку и общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

* \*\*\*Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район» принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 47.  Общественно-деловые зоны**

**Ц – 1 зона застройки объектами общественно делового назначения центральной части административного центра поселения**

*Зона выделена для создания разрешительно-правовых условий и процедур формирования центров обслуживания с размещением объектов общественно – делового назначения* связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- здания административно-деловых и общественных учреждений;

- гостиницы, гостевые дома, не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей);

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей);

- отделения банков, здания кредитных организаций, юридических учреждений;

- объекты торговли (магазины, торговые центры, рынки открытые и закрытые);

- клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- аптеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- фельдшерско-акушерские пункты;

- общеобразовательные школы;

- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;

- здания и сооружения бытового обслуживания населения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- сады, скверы;

- объекты органов внутренних дел.

- объекты, связанные с отправлением культа.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- объекты улично-дорожной сети;

- общественные туалеты.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- малоэтажные многоквартирные жилые дома;

- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки объектами общественно делового назначения центральной части административного цента поселения и района (Ц-1)**

Таблица  2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | Единицы измерения | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1 Предельные размеры земельных участков | | | |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 150 | 300 |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв м | 300 | 10000 |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений | | | |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка (по фасаду) | м | 3\* | 5\* |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | |
| предельное количество этажей | м | 1 этаж | 3 этажа |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | |
|  | % | 70 | 50 |

\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Ц-2   Зона застройки объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения и спорта**

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектовкапитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

- школы общеобразовательные;

- детские сады;

- спортивные школы, залы, спортивные площадки;

-  больницы, роддома;

- медицинские центры народной и традиционной медицины;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- аптеки;

- станции скорой помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы;

- реабилитационные восстановительные центры;

- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- объекты улично-дорожной сети;

- общественные туалеты.

**1.3.  Условно-разрешенные виды использования**

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- объекты рекламы;

- парковки;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения (Ц-2)**

Таблица  2.1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | Единицы измерения | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м | дошкольные образовательные учреждения, иные объекты дошкольного воспитания | школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся |
| 2.1 Предельные размеры земельных участков | | | | | |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | не подлежат ограничению\* | | | |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв м |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений | | | | | |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка (по фасаду) | м | 3\*\* | 5\*\* | 25 | 25 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | | | |
| предельное количество этажей | этажи | 1 | 3 | 2 | 3 |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 | не устанавливается | |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | | | |
|  | % | 70 | 50 | 50 | 50 |

\*Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами

\*\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 48.** **Производственные зоны**

**П-1 Зона производственно-коммунальных объектов**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования производственных площадок, включающих производственные предприятия без выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.*

*Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований. Санитарно-защитная зона производственных объектов V класса вредности 50 метров.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты оптовой торговли;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;

- объекты связи и телекоммуникаций;

- озелененные территории санитарно-защитных зон;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

-  здания коммерческих объектов (бизнес центры, нотариальных контор, ломбардов, и пр.);

-  гостиницы, дома приема гостей;

-  ремонтные мастерские бытовой техники, предприятия бытового обслуживания населения (производственные предприятия централизованного выполнения заказов;

-  здания предприятий общественного питания;

-  выставочные, торгово-выставочные комплексы;

-  транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;

-  торгово-складские базы непродовольственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях;

-  магазины, торговые комплексы;

-  магазины специализированной торговли;

-  магазины торговые дома, торговые комплексы;

-  временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения);

- аптеки;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и др.);

- рекламные агентства;

- юридические консультации, адвокатские конторы;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- химчистки, приемные пункты прачечной и химчистки;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- учебные центры; информационные центры;

- издательства редакции газет и журналов;

- бани, сауны.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания, строения, сооружения пожарной охраны;

- гаражи боксового типа, автостоянки.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- автозаправочные станции различного типа;

- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- ветеринарные приемные пункты (без содержания животных);

-  общественные туалеты.

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственно-коммунальными объектами (П-1);**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий, иные объекты |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков | | | |
| максимальная площадь | кв.м | не подлежит ограничению\* | |
| минимальная площадь | кв.м | не подлежит ограничению\* | |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | | | |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду | м | 1,5\*\*  6\*\*\* | 6 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки) | м | не подлежит ограничению\* | |
| максимальная высота вспомогательных строений | м | не подлежит ограничению\* | |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | |
|  | % | 60 | 60 |

\* - Размеры земельных участков под здания и сооружения и максимальная высота определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения объектов сельскохозяйственного назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для ведения сельского, личного подсобного хозяйства, а также для развития объектов сельскохозяйственного назначения.*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- объекты, используемые для переработки сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- подсобные хозяйства.

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельско-

хозяйственной техники;

**1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские издания;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

- объекты обеспечения сельскохозяйственного производства;

-санитарно-защитные лесонасаждения.

**1.3 Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- автозаправочные станции в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-2 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 50. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ**

**ИТ – 1   Зона объектов инженерной инфраструктуры**

*Зона объектов инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития инженерных сооружений, связанных с обслуживанием технологических процессов жизнеобеспечения. Правовые условия эксплуатации этих видов деятельности регламентируется законодательством о технических регламентах, действующими нормативами, регулирование которых осуществляется уполномоченными органами государственной власти.*

*Сооружения инженерной инфраструктуры разрешаются во всех зонах, присоблюдении норм СНиП, СанПиН, тех регламентов в качестве самостоятельного объекта или дополнительного вида разрешенного использования к основному.*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

-  электроподстанции открытого и закрытого типа котельные, специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

-  водопроводные сооружения, насосные станции;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

Примечание: В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи (линейно-кабельные сооружения) газо – и иные трубопроводы). Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской федерации.

**1.2.  Условно разрешенные виды использования**

- отдельно стоящие объекты РОВД, ГИБДД , ГО и ЧС и т.д

**1.3. Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ-1 не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-1 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ИТ – 2   зона объектов транспортной инфраструктуры**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития комплексов объектов транспортной инфраструктуры.*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

- автостанции,

- стационарные посты ГИБДД;

- автоколонны;

- автозаправочные станции;

- стоянки грузового транспорта;

- станции технического обслуживания, автомойки;

- гаражи боксового типа;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

- зеленые насаждения санитарно-защитных зон;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

**1.2.  Условно разрешенные виды использования**

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- рекламные агентства;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения.

**1.3. Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ-2 не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков и предельные параметры застройки под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли специального назначения**

**Статья 51. Зона земель специального назначения – кладбищ (ЗСН-1)**

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

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые).

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- аллеи, скверы, иные зеленые насаждения;

- временные павильоны торговли и обслуживания населения;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- инженерные коммуникации;

- объекты вспомогательного производства, связанные с функционированием кладбищ;

- административные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

- иные объекты эксплуатации кладбищ.

**1.3. Условно разрешенные виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа.

**2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного**

**строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**для зоны кладбищ (ЗСН-1)**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры и  параметры | Единицы измерения | кладбища традиционных захоронений | объекты, связанные с отправлением культа | аллеи, скверы | временные павильоны торговли и обслуживания населения |
| 1. Предельные размеры земельных участков | | | | | |
| минимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* | | | |
| максимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* | | | |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | | | | | |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | не устанавливается | 1 | не устанавливается | 1 |
| 3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений | | | | | |
| максимальная высота (до конька крыши) | м | 6 | 15\*\* | не устанавливается | 3 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | | | | |
|  | % | 2 | 50 | 2 | 80 |

\*Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами

\*\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 54 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли лесного фонда**

**Статья 52. Зона земель лесного фонда (ЛФ)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны лесов.*

*В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п. 6 статьи 101 Земельного кодекса)*

**Земли Водного фонда**

**Статья 53. Зона земель водного фонда (ВФ)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны водных объектов.*

*В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Водным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель водного фонда регулируется Водным кодексом, Земельным кодексом РФ.*

**Раздел 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории**

**Статья 54** **Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

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

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

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 42-54 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 42-57 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Адыгея, органов местного самоуправления поселения (городского округа).

8. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

9. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 54.1** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

**Статья 54.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования статьи с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, виды, использования которых соответствуют видам разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны, но расположенные в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, являются несоответствующими градостроительным регламентам.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур, коммунально-складских объектов, иных объектов ограничения использования установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

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

4  Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

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

- склады сырья для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В границе санитарно-защитной зоны допускается размещать: условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территорий;

- малые формы и элементы благоустройства;

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

6. Изменения в части размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ) вступают в силу в день их утверждения независимо от наличия или отсутствия Правил, поскольку они устанавливаются посредством самостоятельных правовых актов. Эти изменения должны быть перенесены в Правила (отображены в них).

7. Если на момент введения Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме **численных показателей** и предписаний, то в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, необходимо получить соответствующие заключения от соответствующих органов, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

**Статья 54.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Границы первого пояса зоны *подземного источника водоснабжения* должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;

- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом

4. Зона санитарной *охраны водопроводных сооружений*, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

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

• от водонапорных башен - не менее 10 м;

• от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство**,** склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15м.

5. По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

6. При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10м.

**Статья 54.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется **проектом зон охраны объекта культурного наследия** (ст.34. часть 1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73 –ФЗ 2002 г.).

2. До разработки проектов зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия до принятия соответствующих нормативных правовых актов, Управлением по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия следующим образом:

1) в отношении памятников истории и искусства – 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

2) в отношении объектов археологического наследия – от 50 до 200 метров от границ (либо основания) объекта культурного наследия по всему его периметру, в зависимости от его типа и сложности рельефа.

3. Хозяйственное и градостроительное освоение территории должно вестись с соблюдением условий охраны объектов культурного наследия.

При организации любых строительных и хозяйственных работ в зонах расположения памятников археологии необходимо предварительное обследование участка отвода земель и определение условий его использования.

Любое строительство или хозяйственная деятельность в поселениях, имеющих на территории памятники истории и археологии, должна быть согласована с районными и республиканскими органами по охране памятников истории и культуры.

4. Определены временные границы мест расположения или концентрации памятников археологии и в их пределах необходимо руководствоваться типовыми режимами для зон охраны памятников археологии. В пределах этих зон земельные участки могут оставаться в пользовании прежних землепользователей, на которых возлагается ответственность за соблюдение режима, установленного для зон охраны.

5. При разработке охранных зон памятников археологии эти типовые режимы должны уточняться в соответствии с конкретной ситуацией. При развитии населённых пунктов района, размещении новых промышленных и жилых объектов, трассировке дорог и т.д., необходимо проводить предварительное археологическое обследование, результаты которого могут повлиять на выбор территории нового строительства или выбор трассы. Если же намеченный вариант размещения объекта окажется оптимальным со всех остальных позиций, до начала работ необходимо произвести раскопки и получить согласование археологической службы.

**Статья 54.5  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. **приказом** Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 27 февраля 2009 г. N 37)), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования, то есть территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

3) предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами (инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

*Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования,* обуславливаютсяположениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 2 настоящей статьи, согласно нормативно правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, может допускаться размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания, киоски, совмещенные с остановочными павильонами: цветы, печатные издания, мелкий ремонт).

#### Статья 54.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон подтопления (ЗП)

Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям. Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

В соответствии с протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства в указанной функциональной зоне запрещается.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в зоне ограничения строительства, осуществляется по согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны. Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС.