**Утверждены**

**Решением Собрания депутатов Крутовского сельсовета**

**Щигровского района Курской области**

**От 10.07. 2012 г. № 16**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**ЦЕНТР ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

**КРУТОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Администрация Крутовского сельсовета Щигровского района |
| Муниципальный контракт: | №1 от 21 апреля 2011 г. |
| Исполнитель: | ООО  «ЦЕНТР ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ» |

Генеральный директор В.В.Романов

**г. Курск 2011 год**

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 1](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272335)

[ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ 6](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272336)

[ЧАСТЬ ПЕРВАЯ 6](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272337)

[ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 6](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272338)

[Глава 1. Общие положения 6](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272339)

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 6](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272340)

[Статья 1.2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 10](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272341)

[Статья 1.3. Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 12](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272342)

[Статья 1.4. Градостроительное зонирование населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» 13](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272343)

[Статья 1.5. Состав градостроительных регламентов 14](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272344)

[Статья 1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 16](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272345)

[Статья 1.7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 16](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272346)

[Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ», РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ПОДГОТОВКИ И ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ 17](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272347)

[Статья 2.1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет» 17](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272348)

[Статья 2.2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 18](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272349)

[Глава 3. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ 19](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272350)

[Статья 3.1. Общие положения о документах по планировке территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района 19](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272351)

[Статья 3.2. Проект планировки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района 19](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272352)

[Статья 3.3. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет» 21](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272353)

[Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков 22](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272354)

[Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 23](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272355)

[Статья 4.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 23](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272356)

[Глава 5. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 24](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272357)

[Статья 5.1. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства 24](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272358)

[Статья 5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 26](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272359)

[Статья 5.3. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов 27](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272360)

[Статья 5.4. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов 27](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272361)

[Статья 5.5. Консервация объектов 28](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272362)

[Глава 6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 28](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272363)

[Статья 6.1. Общие положения 28](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272364)

[Статья 6.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности 30](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272365)

[Статья 6.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 32](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272366)

[Статья 6.4. Особенности проведения публичных слушаний по проектам документации по планировке территории 35](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272367)

[Статья 6.5. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства 40](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272368)

[Статья 6.6. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 43](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272369)

[Глава 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ 46](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272370)

[Статья 7.1. Общие положения 46](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272371)

[Глава 8. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 47](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272372)

[Статья 8.1. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий 47](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272373)

[Статья 8.2. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством 48](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272374)

[Статья 8.3. Благоустройство муниципального образования «Крутовский сельсовет» 49](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272375)

[Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 49](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272376)

[Статья 9.1. Правила землепользования и застройки части территории (населенных пунктов: п. Калинина, д. Карек, д. Крутое, д. Кунач, д. 1-й Патепник, д. 2-й Патепник, д. Колодезки) муниципального образования «Крутовский сельсовет» вступают в силу со дня их официального опубликования. 49](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272377)

[Статья 9.2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости. 49](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272378)

[Статья 9.3. Если на момент введения в действие настоящих Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Курской области. 49](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272379)

[Статья 9.4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 50](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272380)

[Статья 9.5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 50](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272381)

[Статья 9.6. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 51](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272382)

[ЧАСТЬ ВТОРАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 53](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272383)

[Глава 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 53](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272384)

[Статья 10.1. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» 53](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272385)

[Статья 10.2. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки части территории (населенных пунктов: п. Калинина, д. Карек, д. Крутое, д. Кунач, д. 1-й Патепник, д. 2-й Патепник, д. Колодезки) муниципального образования «Крутовский сельсовет» 53](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272386)

[Статья 10.3. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 54](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272387)

[Статья 10.4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 55](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272388)

[Статья 10.5. Минимальная площадь земельного участка 55](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272389)

[Статья 10.6. Коэффициент застройки и коэффициент использования территории 56](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272390)

[Статья 10.7. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков 56](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272391)

[Статья 10.8. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений 57](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272392)

[Статья 10.9. Максимальная высота зданий, строений, сооружений 57](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272393)

[Статья 10.10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков 57](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272394)

[Статья 10.11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков 58](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272395)

[Статья 10.12. Максимальная высота ограждений земельных участков 59](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272396)

[Статья 10.13. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений 60](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272397)

[Статья 10.14. Организация благоустройства территории и парковочных мест 60](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272398)

[Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ 60](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272399)

[Статья 11.1. Общие градостроительные регламенты для жилых зон 60](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272400)

[Статья 11.2. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными, многоквартирными жилыми домами 61](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272401)

[Статья 11.3. Общие градостроительные регламенты для зон инженерной и транспортной инфраструктур 64](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272402)

[Статья 11.4. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети 64](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272403)

[Статья 11.5. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры 65](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272404)

[Статья 11.6. Градостроительный регламент зоны производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду 66](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272405)

[Статья 11.7. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий 67](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272406)

[Статья 11.8. Градостроительный регламент зоны специального назначения – зона кладбищ 67](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272407)

[Статья 11.9. Градостроительный регламент рекреационных зон 69](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272408)

[Глава 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 70](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272409)

[Статья 12.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 70](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272410)

[Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон 71](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272411)

[Статья 12.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 72](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272412)

[Статья 12.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов 77](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272413)

[Статья 12.5. Ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы 77](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272414)

[Статья 12.6. Ограничения использования земельных участков с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод 78](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272415)

[Статья 12.7. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов 79](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272416)

[Статья 12.8. Ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия 80](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272417)

[Статья 12.9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне экологических ограничений от динамических техногенных источников 80](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272418)

[Статья 12.10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения 81](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272419)

[Статья 12.11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров 81](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272420)

[ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 82](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272421)

[Глава 13. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 82](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272422)

[Статья 13.1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 82](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272423)

[Глава 14. КАРТА (СХЕМА) ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» 82](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272424)

[Статья 14.1. Карта (схема) границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» 82](file:///C:\Users\Admin\AppData\Local\Temp\Rar$DI05.608\Правила%20-ПЗЗ.doc#_Toc320272425)

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **ЧАСТЬ ПЕРВАЯ**

# **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Общие положения**

* + 1. **Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

1.1.1. В настоящих Правилах нижеприведенные термины используются в следующем значении:

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

**блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** - здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

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

**высота здания по фасадной линии застройки** - расстояние по вертикали от отмостки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий населенных пунктов МО в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

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

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено в установленном порядке застройщиком представлять, интересы застройщика при подготовке проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивающее от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**индивидуальное жилищное строительство** - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

**индивидуальные застройщики (физические лица)** - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

**индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящее индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более трех, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и предназначенное для проживания одной семьи;

**изменение объектов недвижимости** - изменение вида (видов) или параметров 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;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области, далее муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования «Крутовский сельсовет», не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенных пунктов, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

**комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» (далее - Комиссия)** - постоянно действующий координационный орган при Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет», созданный для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки части территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет», внесения в них изменений, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**консервация объекта** - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции);

**коэффициент застройки** - отношение застроенной части территории земельного участка ко всей площади участка в %;

**коэффициент использования территории (КИТ)** - отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке;

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка в %;

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

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений с учетом режимов зон особого регулирования;

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**межевание объекта землеустройства** - работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закреплению на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определению их координат или составлению иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовлению карты (плана) объекта землеустройства;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

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

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет» в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

**отступ здания, сооружения (от границы участка)** - расстояние между границей участка и стеной здания;

**объект культурного наследия -** объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия;

**перепланировка** - изменение конфигурации внутренних помещений, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (их частей);

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**придомовой участок –** земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**район зонирования** - территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами землепользования и застройки части территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» к одной территориальной зоне;

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

**схема (план) зонирования территории** - составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

**формирование земельного участка** - определение границ, разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение представляемых прав на земельный участок и условий его представления либо оснований резервирования земельного участка для муниципальных нужд;

**хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, мансарда, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании;

**этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж первый** - нижний надземный этаж дома;

**этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

**этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

**этап строительства** - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

* + 1. **Основания и цели введения Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

1.2.1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» (далее по тексту - Правила) являются нормативным правовым актом прямого действия, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом муниципального образования «Крутовский сельсовет», а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Крутовский сельсовет», охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет», устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

1.2.2. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» разрабатываются в следующих целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» на основе сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

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

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

1.2.3. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и права собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

Правила устанавливают порядок осуществления строительства, реконструкции и благоустройства на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», контроля за разработкой и реализацией градостроительной документации, соблюдением градостроительных нормативов и стандартов.

1.2.4. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1. соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;
2. не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;
3. не допускать самовольного отступления от утвержденной проектной документации;
4. не допускать применения некачественных материалов, строго соблюдать нормативно-технические документы по обеспечению качества строительства, прочности, устойчивости и надежности возводимых объектов.

1.2.5. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1. о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет» на основе градостроительного зонирования;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» физическими и юридическими лицами;
3. о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
4. о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет».
   * 1. **Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

1.3.1. Порядок использования территорий муниципального образования «Крутовский сельсовет» определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (глава 13, часть III Правил). В соответствии с ним территория населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» разделена на территориальные зоны. Территория муниципального образования делится на зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (часть II Правил).

1.3.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

* при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемых на основе документации по планировке территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», подготавливаемых в порядке, установленном в главе 3 части I настоящих Правил;
* при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемого в порядке, установленном в главе 4 части I настоящих Правил;
* при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в главе 5 части I настоящих Правил.

1.3.3. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

* капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
* реставрацию зданий и сооружений;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* перепланировку;
* установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
* внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.3.4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» обеспечивается Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет»:

* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
* при проверке, подготовленной на основании решения уполномоченных органов документации по планировке и межеванию территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке и межеванию территории;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных;
* при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство;
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

1.3.5. Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством, а также соответствующими положениями, утверждаемыми Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» в развитие настоящих Правил.

* + 1. **Градостроительное зонирование населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

1.4.1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.4.2. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах (схемах) градостроительного зонирования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», прилагаемых к части III Правил:

* карта (схема) градостроительного зонирования населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» в части границ территориальных зон;
* карта (схема) границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения. На карте (схеме) границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

1.4.3. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в пункте 10.1 главы 10 части II настоящих Правил.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведены в главе 12 части II настоящих Правил.

1.4.4. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально с учетом:

* особенностей расположения и условий развития населенного пункта, частей его территории; возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию: границами муниципального образования, естественными границами природных объектов и иными границами, отображенными в составе базисного плана земельного кадастра, а также границами земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях), определены по условным линиям, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет» с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

1.4.5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Курской области, Щигровского района.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям и зоны с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны исторического и культурного наследия.

1.4.6. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

* по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
* по элементам кадастрового деления муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* по нормативным значениям;
* по границам природных объектов.

1.4.7. Границы парков, рекреационно-оздоровительных зон, особо охраняемых природных территорий и ландшафтов совпадают с границами территориальных зон.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса муниципального образования «Крутовский сельсовет» (крутые склоны, овраги, пойменные территории), а также границы водоохранных зон установлены по рельефу или по отметке уровня затопления условно. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установленной по периметру границы земельного участка предприятия, и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены в соответствии с расчетными параметрами от источника воздействия.

* + 1. **Состав градостроительных регламентов**

1.5.1. Градостроительные регламенты приведены в части II Правил.

1.5.2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.5.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных 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 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;
* расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
* занятых линейными объектами;
* предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1.5.4. 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.

1.5.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.5.6. 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;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5.7. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается.

1.5.8. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий и сооружений; предельные коэффициенты использования территории, коэффициент застройки территории; коэффициент озеленения территории; архитектурные требования к зданиям, строениям, сооружениям на территории особого градостроительного контроля и иные показатели.

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.

1.5.9. 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.

* + 1. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1.6.1. Не соответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 11 части II настоящих Правил;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно главе 12 части II настоящих Правил;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно главам 10, 11 части II настоящих Правил.

В случае если перечисленные выше положения действовали до принятия настоящих Правил землепользования и застройки, то они считаются действующими в соответствии с градостроительным кодексом.

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

В случае если использование указанных в абзаце 1 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

* + 1. **Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

1.7.2.Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

* публикации Правил, размещения на официальном сайте муниципального образования и сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* организации предоставления Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, изготовления необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры).

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

### **ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ», РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ПОДГОТОВКИ И ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

* + 1. **Органы местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

2.1.1. Органами местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет», осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган муниципального образования – Собрание депутатов муниципального образования «Крутовский сельсовет», Глава муниципального образования – Глава муниципального образования «Крутовский сельсовет», местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) - Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет.

2.1.2. Собрание депутатов муниципального образования «Крутовский сельсовет»:

* утверждает Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», изменения (дополнения) к ним;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».

2.1.3. Глава муниципального образования «Крутовский сельсовет»:

* принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и о проектах внесения в них изменений;
* утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);
* принимает решение о направлении проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и проектов внесения в них изменений в Собрание депутатов муниципального образования «Крутовский сельсовет» или об их отклонении;
* принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* 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;
* утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».
* принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и по проектам внесения в них изменений;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».

2.1.4. Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет», в том числе:

* принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», необходимых для муниципальных нужд;
* принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» для муниципальных нужд.

2.1.5. Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет», в том числе:

* осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Курской области, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».

2.1.6.Полномочия иных органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Крутовский сельсовет» определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».

* + 1. **Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

2.2.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет», созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки части территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет», решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

* координация деятельности Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет» в области разработки настоящих Правил;
* обеспечение подготовки настоящих Правил;
* рассмотрение проекта настоящих Правил;
* рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия Главой муниципального образования «Крутовский сельсовет» и Собранием депутатов муниципального образования «Крутовский сельсовет» решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Крутовский сельсовет» или об отклонении таких предложений согласно главе 7 части I настоящих Правил;
* решение других вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с принятыми муниципальными правовыми актами.

### **ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

* + 1. **Общие положения о документах по планировке территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района**

3.1.1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровкого района осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3.1.2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотрена Градостроительным Кодексом РФ и осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

* + 1. **Проект планировки территории** **муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района**

3.2.1. Подготовка проекта планировки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3.2.2. Проект планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

3.2.3. Состав и содержание проектов планировки документов территориального планирования муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района, устанавливаются Градостроительным Кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

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

3.2.5. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в муниципального образования «Крутовский сельсовет» в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка, которой осуществляется на основании решений Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет», определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Крутовский сельсовет».

3.2.6. Подготовка проектов планировки территорий и проектов межевания территорий осуществляется в соответствии с техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области.

3.2.7. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов межевания как отдельных документов;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
* градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

3.2.8. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить (изменить):

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов и их частей);

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить (изменить):

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков для различного функционального использования и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков.

3.2.9. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
* границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков;
* и другие.
  + 1. **Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

3.3.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3.3.2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и на сайте Администрации поселений муниципального образования, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.3.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию муниципального образования «Крутовский сельсовет» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.3.4. Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования «Крутовский сельсовет» или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.3.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3.3.6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом и (или) нормативно-правовыми актами представительного органа муниципального образования.

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

* + 1. **Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

3.4.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

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

3.4.3. Градостроительный план земельного участка подготавливается, утверждается и выдается Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (за исключением линейных объектов).

### **ИЗМЕНЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

4.1.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

4.1.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

4.1.5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

4.1.6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели такого земельного участка, объекта капитального строительства направляют заявление в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

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

4.1.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

4.1.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.1.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Крутовский сельсовет».

4.1.11.Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

### **СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

5.1.1. Строительство и реконструкция объектов на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

1) земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;

2) строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требований технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

5.1.2. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются:

1) в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

2) на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

5.1.3. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом постановлениями Правительства Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

5.1.4. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими правовыми актами Правительства РФ.

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

5.1.6. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

5.1.7. Разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет», за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах особой экономической зоны, - выдается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление особыми экономическими зонами;

2) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр местного значения), - выдается федеральным органом управления государственным фондом недр;

3) объекта использования атомной энергии – выдается уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов космической инфраструктуры, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - выдается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, - выдается исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

6) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - выдается федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория.

5.1.8. Разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования «Щигровский район» в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более муниципальных образований или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований или на межселенной территории в границах муниципального района.

5.1.9. По заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

5.1.10. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с п.5.1.9. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Разрешение на строительство может быть приостановлено органом, его выдавшим, в случае невыполнения застройщиком норм правовых актов по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет».

5.1.11. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в первом и четвертом кварталах, а также в апреле, по заявлению застройщика решением Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет» допускается переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, при предъявлении акта, предусмотренного частью 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

* + 1. **Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

5.2.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров 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. Указанное разрешение может быть выдано только для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет».

5.2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в подпункте 5.2.1 настоящих Правил и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.2.3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией.

5.2.4. Комиссия по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций главе Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет» 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 и направляет их главе Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет».

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию.

5.2.5. Глава муниципального образования «Крутовский сельсовет» в течение семи дней со дня поступления указанных в подпункте 5.2.4 настоящих Правил рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5.2.6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5.2.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

* + 1. **Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов**

5.3.1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

5.3.2. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

5.3.3. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

* + 1. **Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов**

5.4.1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

5.4.2. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

5.4.3. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения.

При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление территорий.

5.4.4. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

5.4.5. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

5.4.6. Строительство надземных и подземных объектов должно осуществляться с согласия собственников земельных участков по утвержденной схеме прохождения трассы.

* + 1. **Консервация объектов**

5.5.1. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Физические или юридические лица, владеющие земельными участками, на которых расположены такие объекты, несут ответственность за безопасность таких объектов и благоустройство территории.

5.5.2. Решение о консервации строящегося объекта принимают физические или юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), объектами незавершенного строительства и иными объектами недвижимости, или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

5.5.3. На срок консервации объекта разрешение на строительство приостанавливается.

5.5.4. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

### **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Общие положения**

6.1.1. Настоящий Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области разработан на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и направлен на реализацию права граждан Российской Федерации на участие в публичных слушаниях, соблюдение прав граждан на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области.

6.1.2. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области – это обсуждение проектов решений Собрания депутатов Крутовского сельсовета и Администрации Крутовского сельсовета с участием жителей Крутовского сельсовета (далее - публичные слушания).

6.1.3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке должны выноситься:

1) проект Генерального плана муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области, проекты о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области;

2) проект Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области, проекты о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области;

3) проекты документации по планировке территории, проекты о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проекты планировки территории, содержащие в своем составе проекты межевания территории;

б) проекты планировки территории, не содержащие в своем составе проекты межевания территории;

в) проекты межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

5) вопросы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.1.4. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (в случаях, определенных частями 2, 4, 5 подпункта 6.1.3);

2) комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (в остальных случаях).

В целях непосредственной организации и проведения публичных слушаний на местах постановлением Главы Крутовского сельсовета могут быть созданы специальные органы.

6.1.5. Для проведения публичных слушаний создается постоянная комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Крутовский сельсовет» (далее - Комиссия), состав которой утверждается Собранием депутатов Крутовского сельсовета по представлению Администрации Крутовского сельсовета. Регламент работы Комиссии утверждается председателем Комиссии.

По вопросам, определенным Градостроительным кодексом Российской Федерации, Главой Крутовского сельсовета создается комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области (далее - Комиссия).

6.1.6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6.1.7. Администрация Крутовского сельсовета перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и дает по ним заключения.

6.1.8. При отсутствии положительного заключения, указанного в подпункте 6.1.7, не допускается принимать положительные решения по проектам документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

6.1.9. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящим Порядком, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети "Интернет" и другие, не запрещенные законом способы.

6.1.10. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

6.1.11. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

6.1.12. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящего Порядка в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. В случае, если в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, приняло участие не менее одного лица, публичные слушания признаются состоявшимися.

6.1.13. Публичные слушания не проводятся в выходные и праздничные дни, а в рабочие дни - позднее 18 часов.

6.1.14. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями пунктов 2 - 6.

6.1.15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

6.1.16. Жители  муниципального образования «Крутовский сельсовет» информируются через средства массовой информации о дате начала проведения публичных слушаний.

6.1.17. По каждому проведенному публичному слушанию оформляется учетное дело, содержащее всю документацию по проведенному публичному слушанию. Учетное дело хранится в Администрации Крутовского сельсовета, уполномоченном в области градостроительной деятельности, с присвоением ему регистрационного номера.

6.1.18. Проекты решений Собрания депутатов Крутовского сельсовета и Администрации Крутовского сельсовета, заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

* + 1. **Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

6.2.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Крутовского сельсовета.

6.2.2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) орган, уполномоченный в соответствии с настоящим Порядком на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в установленном порядке.

6.2.3. После поступления заявления о проведении публичных слушаний Комиссия принимает одно из двух решений:

а) о направлении Главе Крутовского сельсовета проекта решения о назначении публичных слушаний (при наличии условий, определенных подпунктами 6.5.2, 6.6.2 настоящего Порядка в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. При наличии такого права Комиссия принимает решение о проведении организационно-правовых мероприятий и обеспечивает проверку заявления на соответствие требованиям, определенным подпунктами 6.5.7 – 6.5.12, 6.6.7 – 6.6.12 настоящего Порядка. Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю);

б) о не направлении Главе Крутовского сельсовета проекта решения о назначении публичных слушаний (при отсутствии оснований и предмета рассмотрения, определенных подпунктами 6.5.2, 6.6.2 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления).

6.2.4. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы о:

1) продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) предмете публичных слушаний - вопросы, определенные подпунктами 6.3.11, 6.4.9, 6.5.14, 6.6.15.

6.2.5. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний. По проводимым публичным слушаниям секретарем комиссии ведется журнал регистрации протоколов, а также замечаний и предложений, поступивших в письменной форме. Журнал регистрации прошивается и пронумеровывается.

6.2.6. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

6.2.7. Протокол оформляется в двух экземплярах:

- один подшивается секретарем комиссии в учетное дело;

- второй представляется главе Администрации Крутовского сельсовета вместе с заключением о результатах публичных слушаний.

6.2.8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно, с подготовкой заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Крутовского сельсовета.

* + 1. **Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки территории** **муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

6.3.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального образования «Щигровский район», орган местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет» заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

6.3.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Крутовского сельсовета.

6.3.3. Глава Крутовского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.3.4. Администрация Крутовского сельсовета обеспечивает:

1) подготовку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании", Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану муниципального образования «Крутовский сельсовет», схемам территориального планирования Щигровского района, схемам территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;

4) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6.3.5. Комиссия:

1) до принятия решения Главы Крутовского сельсовета о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения на проект предложений, направляемого Главе Крутовского сельсовета для принятия решения о назначении публичных слушаний.

6.3.6. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» составляет два месяца со дня опубликования соответствующего проекта.

6.3.7. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» являются жители муниципального образования «Крутовский сельсовет», правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», иные заинтересованные лица.

В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в вышеуказанные 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.

6.3.8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», включаются:

1) опубликованный проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области;

2) комплект материалов проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и необходимые обоснования к такому проекту;

3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6.3.9. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение Администрации Крутовского сельсовета.

6.3.10. Положительное заключение Администрации Крутовского сельсовета должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ муниципального образования;

- границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки части территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области учтены положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Крутовский сельсовет» в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и(или) федерального значения (при их наличии);

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» требованиям федерального законодательства, законодательства Курской области, правовым актам муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями, - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

6.3.11. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» являются вопросы, указанные в подпункте 6.3.10.

6.3.12. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Крутовского сельсовета.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить внести изменения в проект (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Крутовского сельсовета (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект).

Указанный комплект материалов должен содержать:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области к направлению указанного проекта в Собрание депутатов Крутовского сельсовета, с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения Администрации Крутовского сельсовета, указанного в подпункте 6.3.10;

2) проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и обосновывающие материалы к нему.

6.3.13. Глава Крутовского сельсовета с учетом представленных ему документов, определенных подпунктом 6.3.12, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» в Собрание депутатов Крутовского сельсовета;

2) об отклонении проекта.

Глава Крутовского сельсовета направляет в Собрание депутатов Крутовского сельсовета:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» к утверждению, с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

- положительного заключения Администрации Крутовского сельсовета;

3) проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» и обосновывающие материалы к нему.

Собрание депутатов Крутовского сельсовета по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Крутовского сельсовета, принимает одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

2) отклонить изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет».

6.3.14. Утвержденные изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в Администрацию Щигровского района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа -размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Щигровского района.

* + 1. **Особенности проведения публичных слушаний по проектам документации по планировке территории**

6.4.1. Инициаторами подготовки проектов документации по планировке территории, обсуждаемых на публичных слушаниях, могут быть: Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет», заинтересованные физические и юридические лица, внесшие предложения о подготовке документации по планировке территории либо предложения о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

6.4.2. Администрации Крутовского сельсовета обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6.4.3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть затронуты в связи с реализацией документации по планировке соответствующей территории.

6.4.4. В состав пакета документов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение Администрации Крутовского сельсовета, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

6.4.5. Заключение Администрации Крутовского сельсовета должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным подпунктом 6.4.9.

6.4.6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение Администрации Крутовского сельсовета должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение соответствия проекта Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет», документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления (в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию):

- правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования (в части того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения);

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- проектам зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения в части учета границ таких зон и соответствующих ограничений - при их наличии;

б) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров - ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров - требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

- иным требованиям безопасности;

в) подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- линиям, обозначающим места расположения зданий, строений, сооружений в пределах соответствующих земельных участков;

- линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

- границам парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

- не соответствующих Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

- Схеме территориального планирования Щигровского района;

- Генеральному плану муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

- Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

- нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов), в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством:

- подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки территории;

- подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

- подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

- подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий - проведении землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организации торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

д) подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

6.4.7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проекта межевания территории, заключение Администрации Крутовского сельсовета должно включать положения, определенные подпунктами "а", "б", "в" части 1, подпунктами "а", "б" части 2 подпункта 6.4.6.

6.4.8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение Администрации Крутовского сельсовета должно включать положения, определенные подпунктами "а" - "д" части 1 и подпунктами "г", "д" части 2 подпункта 6.4.6.

6.4.9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Схеме территориального планирования Щигровского района;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану муниципального образования «Крутовский сельсовет» и ранее утвержденной документации по планировке территории;

3) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

4) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих правовых фактов;

5) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки территории;

6) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

7) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

8) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

9) предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

10) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 5, 6, установленные в настоящем подпункте.

При обсуждении проектов межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, установленные в настоящем подпункте.

6.4.10. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

6.4.11. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его.

6.4.12. В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе органа местного самоуправления, Администрация Крутовского сельсовета обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость).

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия может предложить внести изменения в документацию по планировке территории (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость).

6.4.13. Администрация Крутовского сельсовета не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Крутовского сельсовета:

1) положительное заключение Администрации Крутовского сельсовета, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

6.4.14. Глава Администрации Крутовского сельсовета с учетом представленных ему документов, определенных подпунктом 6.4.13, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории и направлении ее в Администрацию Крутовского сельсовета на доработку.

6.4.15. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в течение 7 дней со дня ее утверждения;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в Администрацию Щигровского района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Щигровского района.

* + 1. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства**

6.5.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6.5.2. Право, определенное подпунктом 6.5.1, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» Щигровского района Курской области;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

6.5.3. Администрация Крутовского сельсовета подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется подпунктом 6.5.13.

6.5.4. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным пунктом 6.5.5;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение Администрации Крутовского сельсовета.

6.5.5. Участниками публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6.5.6. Участникам публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными подпунктам 6.5.7 – 6.5.12.

2) заключением Администрации Крутовского сельсовета на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями подпункта 6.5.13.

6.5.7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» применительно к соответствующей территориальной зоне.

6.5.8. В заявлении отражается содержание запроса.

При подаче заявления физическим лицом предъявляются документ, удостоверяющий личность, и заверенная в установленном порядке копия.

Юридическое лицо прилагает к заявлению нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель - нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

6.5.9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

6.5.10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка или объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок или объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

6.5.11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей), грузооборотах (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемах инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

6.5.12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

6.5.13. Заключение Администрации Крутовского сельсовета на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований.

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей); показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.);

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

6.5.14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в подпункте 6.5.11.

6.5.15. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

6.5.16. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия направляет Главе Крутовского сельсовета следующие документы и материалы:

1) рекомендации Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

6.5.17. Глава Крутовского сельсовета с учетом представленных ему документов, определенных подпунктом 6.5.16, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6.5.18. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в Администрацию Щигровского района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Щигровского района.

* + 1. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

6.6.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.6.2. Право, определенное подпунктом 6.6.1, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;

2) размеры земельных участков не соответствуют установленным регламентом размерам земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

6.6.3. Администрация Крутовского сельсовета подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется подпунктом 6.6.13.

6.6.4. Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

6.6.5. Участниками публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6.6.6. Участникам публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными подпунктами 6.6.7 – 6.6.12;

2) заключением Администрации Крутовского сельсовета на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленным в соответствии с требованиями подпункта 6.6.13.

6.6.7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6.6.8. В заявлении отражается содержание запроса.

При подаче заявления физическим лицом предъявляются документ, удостоверяющий личность, и заверенная в установленном порядке копия.

Юридическое лицо прилагает к заявлению нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель - нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

6.6.9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

6.6.10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в подпункте 6.5.10.

6.6.11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

6.6.12. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.6.13. Заключение Администрации Крутовского сельсовета на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения Главой Крутовского сельсовета. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) параметров объекта - общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

6.6.14. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

6.6.15. Предметом публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в подпункте 6.6.11 настоящей статьи.

6.6.16. После проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия направляет Главе Крутовского сельсовета документы и материалы, указанные в подпункте 6.5.16.

6.6.17. Глава Крутовского сельсовета с учетом представленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6.6.18. Решение по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* + - 1. подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
      2. в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня утверждения – направлению в Администрацию Щигровского района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Щигровского района.

### **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ЩИГРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

* + 1. **Общие положения**

7.1.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.1.2. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования «Крутовский сельсовет» вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

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

7.1.3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

* федеральными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
* органами исполнительной власти Курской области - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
* органами местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет» - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* 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.

7.1.4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования «Крутовский сельсовет».

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

7.1.5. Глава муниципального образования «Крутовский сельсовет» при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

### **О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий**

8.1.1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории населенного пункта. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенного пункта, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

8.1.2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

8.1.3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

* в документации по планировке территории и проектной документации;
* в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
* при инвентаризации земель;
* при установлении границ землепользования;
* в проектах территориального землеустройства;
* в проектах межевания территорий.

8.1.4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

8.1.5. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет».

Корректировка красных линий застройки может осуществляться на основании правового акта Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет»:

* в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки;
* в связи с изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог.

Согласование откорректированной документации и утверждение осуществляются в соответствии с установленным Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» порядком.

8.1.6.Ведение сводного плана красных линий:

* сводный план красных линий хранится в Администрации муниципального образования «Крутовский сельсовет»;
* подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком вместе с градостроительной документацией в Администрацию муниципального образования «Крутовский сельсовет».

8.1.7. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

* для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованные физические и юридические лица направляют в Администрацию муниципального образования «Крутовский сельсовет» соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, квартал, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка имеющихся красных линий предоставляется Администрацией муниципального образования «Крутовский сельсовет» в течение десяти рабочих дней со дня поступления обращения.
  + 1. **Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством**

8.2.1. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в следующих случаях:

* при размещении временных сооружений;
* для ведения садоводства, огородничества;
* для ведения личного подсобного хозяйства;
* под временные (открытые) автостоянки;
* под спортивные площадки (без объектов капитального строительства);
* под временные складские площадки;
* под карьеры;
* под организацию и содержание территорий массового бесплатного отдыха граждан;
* другие цели, не связанные с возведением капитальных сооружений.

8.2.2. Временными гаражами являются:

* сборно-разборные металлические гаражи;
* гаражи из сборных объемных железобетонных блоков без фундаментов;
* гаражи типа «ракушка».

8.2.3. Право на установку временного гаража на территории жилых районов в радиусе 400-метровой пешеходной доступности при наличии технической возможности может быть предоставлено инвалидам I и II групп Великой Отечественной войны и лицам, приравненным к ним, - Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, Героям Российской Федерации, гражданам, награжденным орденом Славы трех степеней, участникам ликвидации последствий на Чернобыльской АЭС - владельцам автотранспорта, находящегося в их личном пользовании.

При изменении места жительства право на установку временного гаража по новому месту жительства предоставляется с условием обязательного сноса гаража по прежнему месту жительства.

* + 1. **Благоустройство муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

8.3.1. Элементами благоустройства земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам, являются:

* вертикальная планировка;
* покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутридворовых пространств);
* подпорные стенки, спуски, лестницы;
* парапеты, ограды, технические ограждения;
* отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
* беседки и навесы;
* оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
* светильники, пункты связи, иное оборудование;
* произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и др.);
* памятные доски;
* декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках и др.;
* другие.

8.3.2. Требования к комплексному благоустройству дворовых территорий муниципального образования «Крутовский сельсовет» устанавливаются в муниципальных правовых актах органа местного самоуправления муниципального образования «Крутовский сельсовет».

8.3.3. Рекламные, рекламно-информационные конструкции на территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» размещаются в порядке, определенном федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами района.

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* + 1. **Правила землепользования и застройки части территории (населенных пунктов: п. Калинина, д. Карек, д. Крутое, д. Кунач, д. 1-й Патепник, д. 2-й Патепник, д. Колодезки) муниципального образования «Крутовский сельсовет» вступают в силу со дня их официального опубликования.**
    2. **Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.**
    3. **Если на момент введения в действие настоящих Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Курской области.**

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.

* + 1. **Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

9.4.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные правовые акты муниципального образования «Крутовский сельсовет» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

9.4.2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 11 настоящих Правил);
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных главами 10, 11 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

9.4.4.Постановлением Главы муниципального образования «Крутовский сельсовет» может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов, а также оказывают вредное воздействие на состояние здоровья работающих на указанных объектах и населения, проживающего в зоне их влияния, и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций, а также и не имеющим нормативных в соответствии с требованиями действующего санитарного законодательства размеров санитарно-защитных зон и при отсутствии возможности их организации техническими и технологическими решениями.
  + 1. **Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

9.5.1. Объекты недвижимости, поименованные в подпункте 9.5.2, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться с установлением определенного срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно, к этим объектам постановлением Главы муниципального образования «Крутовский сельсовет», принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, виды, использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие 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, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

9.5.3. После введения в действие настоящих Правил, внесения изменений в настоящие Правила ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Администрация муниципального образования «Крутовский сельсовет» вправе принимать решения о:

* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и нереализованных проектов планировки территории;
* разработке документации по планировке в соответствии с настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами, устанавливающими порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления.
  + 1. **Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

9.6.1. Юридические и физические лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки части территории (населенных пунктов: п. Калинина, д. Карек, д. Крутое, д. Кунач, д. 1-й Патепник, д. 2-й Патепник, д. Колодезки) муниципального образования «Крутовский сельсовет», привлекаются к ответственности в установленном законодательством Российской Федерации и Курской области порядке.

В соответствии с законами Российской Федерации и Курской области за нарушение земельного и градостроительного законодательства применяется дисциплинарная, административная, а в отдельных случаях - уголовная ответственность.

9.6.2. Применение указанных видов ответственности не освобождает виновных от возмещения причиненного ущерба.

9.6.3. Нарушение должностными лицами градостроительного законодательства влечет административную ответственность виновных согласно законодательству об административной ответственности Российской Федерации и Курской области.

## **ЧАСТЬ ВТОРАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

* + 1. **Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

10.1.1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории населенных пунктов муниципального образования «Крутовский сельсовет» установлены следующие территориальные зоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

* жилые зоны:
* зона застройки жилыми домами (индивидуальными, блокированными и многоквартирными) (Ж-1).
* зоны инженерной и транспортной инфраструктур:
* зона улично-дорожной сети (ИТ-1);
* зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2).
* производственные зоны:
* зона производственных и коммунально-складских объектов (с различными нормативами воздействия на окружающую среду) (П-1).
* зона сельскохозяйственного использования:
* зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).
* зоны специального назначения:
* зона кладбищ (С-1).
* зоны рекреационного назначения:
* зона рекреации (Р-1).
  + 1. **Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки** **части территории (населенных пунктов:** **п. Калинина, д. Карек, д. Крутое, д. Кунач, д. 1-й Патепник, д. 2-й Патепник, д. Колодезки) муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

10.2.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и к отдельным территориальным зонам.

10.2.2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

10.2.3. Градостроительные регламенты в части предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.
  + 1. **Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

10.3.1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

10.3.2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

10.3.3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

10.3.4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, в жилых, общественно-деловых зонах и зонах рекреационного назначения допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

10.3.5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки территориимуниципального образования «Крутовский сельсовет» в установленном порядке.

10.3.6. Земельные участки общего пользования, в том числе, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

* + 1. **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

10.4.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* сады, скверы, бульвары;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

10.4.2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

10.4.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

* + 1. **Минимальная площадь земельного участка**

10.5.1. Минимальную площадь земельного участка необходимо принимать не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

10.5.2. Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:

,

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:

,

где Y з. д. - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;

H - расчетная жилищная обеспеченность.

10.5.3. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки) - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной индивидуальной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке. Минимальная площадь приквартирного участка на одну семью в блокированном жилом доме - 300 кв. м.

* + 1. **Коэффициент застройки и коэффициент использования территории**

10.6.1. Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.

10.6.2. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.

10.6.3. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.

10.6.4. Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

10.6.5. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

* + 1. **Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков**

10.7.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков, используемых для строительства индивидуальных жилых домов. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в индивидуальной жилой застройки приведены в статье 11.2 главы II настоящих Правил.

10.7.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений принимаются равными 3 метрам.

10.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требования пункта 2 настоящей статьи устанавливаются:

* для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 5 метров;
* для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;
* для прочих зданий - не нормируется.
  + 1. **Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

10.8.1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются выше 3,5 метров от уровня земли, в отношении балконов, эркеров, козырьков, консолей - не более 1 метра, но не более ширины тротуара.

* + 1. **Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

10.9.1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности грунта до начала инженерных работ.

10.9.2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

10.9.3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

* максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
* видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

10.9.4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

* + 1. **Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

10.10.1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

10.10.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

* площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
* открытыми спортивными площадками;
* площадками для выгула собак;
* грунтовыми пешеходными дорожками;
* малыми архитектурными формами;
* другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

10.10.3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице 1 и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Таблица – Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

| **№ п/п** | **Вид использования** | **Минимальная площадь озелененных территорий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Сады, скверы, бульвары | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  85% - при площади от 5 до 20 га;  80% - при площади свыше 20 га |
| 3 | Парки | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  80% - при площади от 5 до 20 га;  70% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Пляжи | 10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  20% - при площади от 1 до 5 га;  30% - при площади от 5 до 20 га;  40% - при площади свыше 20 га |
| 5 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции | 60% территории земельного участка |
| 6 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |
| 7 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 8 | Прочие (иные виды использования) | 15% территории земельного участка |
| 9 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады) | не устанавливается |

10.10.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

10.10.5. Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы - посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог, - являются территориями ССЗ.

10.10.6. Запрещается изъятие территорий общего пользования (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

* + 1. **Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

10.11.1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом, установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

10.11.2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

10.11.3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

10.11.4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

* капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
* открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

10.11.5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

* для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;
* для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

В общественно-деловой зоне площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв. м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - до 15,0 кв. м на автомобиль.

10.11.6. В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки - не более 1500 м.

10.11.7. В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

10.11.8. В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

10.11.9. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

* + 1. **Максимальная высота ограждений земельных участков**

10.12.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

10.12.2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль скоростных транспортных магистралей, улиц и проездов - до 2,5 метра;
* между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть иной при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

10.12.3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Исключение составляют ограждения в зоне «Ж-1».

В зоне «Ж-1» ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении. Максимальная высота ограждения не применяется к ограждениям в "прозрачном" исполнении. Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков.

10.12.4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке в отделе архитектуры Щигровского района Курской области.

* + 1. **Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений**

10.13.1. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

* + 1. **Организация благоустройства территории и парковочных мест**

10.14.1. Благоустройство территории (озеленение, подходы, подъезды), парковочные места организовываются в границах предоставленного для строительства земельного участка.

### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ**

* + 1. **Общие градостроительные регламенты для жилых зон**

11.1.1. К жилой зоне относятся участки территории сельсовета, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

11.1.2. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований раздела 10 настоящих норм; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

11.1.3. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

11.1.4. При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

11.1.5. При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

11.1.6. Предприятия обслуживания могут размещаться в жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. Не допускается при переоборудовании жилого фонда в нежилой при организации входа нарушать пропускную способность тротуаров и оставлять менее 2,0 м ширины тротуара с главного фасада и 1,35 м с остальных сторон.

11.1.7. На территориях индивидуальной жилой застройки со стороны улиц запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей. Установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки запрещена.

* + 1. **Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными, многоквартирными жилыми домами**

Кодовое обозначение зоны - Ж-1.

11.2.1. Цели выделения зоны:

* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;
* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного многоквартирного жилья;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

11.2.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения индивидуального (коттеджного), блокированного, в том числе с местами приложения труда;
* для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3-х этажей;
* для размещения дач;
* для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)\*;
* для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;
* для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения \*;
* для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
* для размещения жилищно-эксплуатационных служб\*;
* для размещения объектов розничной торговли, киосков и временных павильонов\*;
* для размещения объектов общественного питания\*;
* для размещения объектов социального обеспечения\*;
* для размещения административных и офисных объектов\*;
* для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;
* для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)\*;
* для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и т.д.)\*;
* для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

11.2.3. Объекты видов использования, отмеченных в подпункте 2 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

11.2.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных;
* для размещения иных спортивных объектов;
* для размещения религиозных объектов;
* для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
* для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) малой этажности (до 3-х этажей);
* для размещения объектов складского назначения, коммерческих мастерских, легкого производства, экологически чистые V класса;
* для размещения вышек сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

11.2.5. Размеры земельных участков:

* для индивидуального жилищного строительства: минимальные – 0.06 га, максимальные – 0.15 га;
* для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта: минимальные – 0.06 га, максимальные – 0.5 га;
* отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
* минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров; хозяйственных и прочих строений - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; стволов высокорослых деревьев – 4 м; стволов среднерослых деревьев – 2 м; кустарника- 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - 12 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы при наличии согласия владельцев смежного земельного участка и соблюдения Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ;
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бань), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; сарая для скота и птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 12 м;
* жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;
* ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 15 метров;
* земельный участок на территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками может быть использован для садоводства, цветоводства, игр детей и отдыха;
* максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;
* предельно допустимые параметры жилых домов индивидуальной (коттеджной), блокированной жилой застройки приведены в нижеследующей таблице:

Таблица – Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной), блокированной жилой застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размер земельного участка (кв. м)** | **Максимально допустимые параметры** | |
| **коэффициент застройки (%)** | **коэффициент использования территории** |
| от 600 и более | 30 | 0,5 |

* основные параметры жилых домов многоквартирной застройки приведены в нижеследующей таблице:

Таблица – Основные параметры застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этажность зданий** | **Коэффициент застройки (%)** | **Коэффициент использования территории** |
| 1 - 2 | 30 - 40 | 0,4 - 0,5 |
| 3 | 25 - 35 | 0,4 - 0,7 |

* максимальное количество этажей надземной части индивидуальных зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
* максимальное количество этажей надземной части многоквартирных зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
* максимальная высота от уровня земли:
* до верха плоской кровли индивидуальных зданий - не более 12 м;
* до конька скатной кровли индивидуальных зданий - не более 16 м;
* до верха плоской кровли многоквартирных зданий - не более 16 м;
* до конька скатной кровли многоквартирных зданий - не более 19 м;
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м.
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров;

Таблица 4 – Нормы расчета земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объекты, здания и сооружения** | **Расчетная единица** | **Площадь** |
| Больницы | кв. м на койку | 300 - 60 |
| Поликлиники | га на 100 посещений | 0,1 |
| Общеобразовательные школы | кв. м на одного учащегося | 16 - 60 |
| Спортивные сооружения | кв. м на 1 тыс. человек | 60 - 90 |

Таблица 5 – Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Розничная торговля** | **Рыночный комплекс** | **Общественное питание** | **Бытовое обслуживание** |
| един. измерения | кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади | кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади | кв. м участка/ посад. место | кв. м участка/ рабочее место |
| норматив | 2 - 8 | 7 - 14 | 10 - 15 | 20 - 30 |
| Min площадь земельного участка | 100 | 3000 | 250 | 120 |

* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;
* максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 4 этажа;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов транспорта);
* благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
* расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.
  + 1. **Общие градостроительные регламенты для зон инженерной и транспортной инфраструктур**

11.3.1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования и сопутствующих объектов.

11.3.2. Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

* + 1. **Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети**

Код обозначения зоны - ИТ-1.

Зоны предназначены для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и магистральных улиц.

11.4.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

o дороги федерального, регионального, местного значения;

о местные улицы и проезды.

11.4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

o автобусные павильоны и остановочные комплексы;

o тротуары и пешеходные дорожки.

11.4.3. Условно разрешенные виды использования:

o автозаправочные станции;

o станции технического обслуживания автотранспорта;

o объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки);

o мотели, кемпинги, гостиницы;

o придорожные кафе и рестораны и др.;

o посты ГИБДД;

o автостоянки открытого типа общего пользования;

o автопарки грузового и пассажирского транспорта;

o велодорожки;

o полосы защитных лесонасаждений.

**Статья 11.5. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Код обозначения зоны - ИТ-2.

11.5.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры.

11.5.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час;
* для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды);
* для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений;
* для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные комплексы и газонаполнительные станции);
* для размещения объектов связи;
* для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
* для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов;
* для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов;
* для размещения гаражей;
* для размещения стоянок автотранспорта;
* для размещения стоянок транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
* для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение;
* для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
* для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
* для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;
* для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
* для размещения канализационных насосных станций;
* для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.);
* для размещения газораспределительных пунктов;
* для размещения объектов и антенн сотовой связи;
* для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

11.5.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения канализационных очистных сооружений;
* для размещения газораспределительных станций и хранилищ газа;
* для размещения промышленных объектов;
* для размещения складских объектов;
* для размещения мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов;
* для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта;
* для размещения автовокзалов;
* для размещения объектов трубопроводного транспорта;
* для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции);
* для размещения полигонов отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов).

11.5.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

11.5.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - II.

**Статья 11.6. Градостроительный регламент зоны производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду**

Код обозначения зоны - П-1.

11.6.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунально-складских предприятий, складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

11.6.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Для размещения промышленных объектов и производства;
* Для размещения складских объектов;
* Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения;
* Для размещения здания административно-хозяйственного управленческого назначения, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, здравоохранения и медицинской профилактики;
* Для размещения объектов общественного питания;
* Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
* Для размещения административных и офисных объектов;
* Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;
* Для размещения гаражей автотранспорта;
* Для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры;
* Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных и тяговых подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
* Для размещения оборудования и антенн сотовой связи.

11.6.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Для размещения котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час;
* Для размещения общежитий и гостиниц;
* Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов;
* Для размещения объектов транспорта;
* Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта;
* Для размещения стоянок транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
* Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.

**Статья 11.7. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственного использования.

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Код обозначения зоны – СХ-1.

11.7.1. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами).

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими правилами.

11.7.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для объектов растениеводства;
* для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства;
* для размещения садово-огородных участков, дач и дачных участков, бань;
* для размещения полей, пастбищ, лугов;
* для размещения личных подсобных хозяйств;
* для размещения пляжей и зон отдыха;
* для размещения объектов инженерной инфраструктуры, лесозащитных полос.

11.7.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения складских объектов;
* для размещения оборудования и антенн сотовой связи;
* для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных.

11.7.4. Вид использования «Для размещения складских объектов» применяется только для складских услуг для целей сельскохозяйственного производства.

**Статья 11.8. Градостроительный регламент зоны специального назначения – зона кладбищ**

Код обозначения зоны - С-1.

11.8.1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ и мемориальных парков.

11.8.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения кладбищ;
* для размещения крематориев;
* для размещения мемориальных парков;
* для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, малые архитектурные формы;
* для размещения религиозных объектов;
* для размещения бюро похоронных услуг;
* для размещения мастерских по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
* для размещения площадок для складирования снега и полигонов для размещения древесно-растительных отходов.

11.8.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* для размещения хозяйственных корпусов;
* для размещения общественных туалетов.

11.8.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

11.8.5. Основными типами погребений на кладбищах являются:

* традиционный;
* с захоронениями после кремации (в урнах);
* смешанный способ погребения.

11.8.6. Выбор участков для размещения кладбищ должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

11.8.7. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

11.8.8. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:

* входную;
* ритуальную;
* административно-хозяйственную;
* захоронений;
* моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

11.8.9. Размеры участков кладбищ определяются расчетом исходя из прогнозируемого коэффициента смертности населения, прогнозной численности населения, нормы земельного участка на одно место (раздельно при традиционном или урновом захоронении), удельного веса площади захоронений в общей площади кладбищ, расчетного кладбищенского периода (время разложения и минерализации тела умершего) - разного для традиционного и урнового захоронения).

11.8.10. Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

11.8.11. Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений:

* закрытые кладбища, мемориальные комплексы, сельские кладбища – 50м;
* площадью до 10 га – 100м;
* площадью до 20 га – 300 м;
* от 20 до 40 га – 500 м.

**Статья 11.9. Градостроительный регламент рекреационных зон**

Код обозначения зоны - Р-1.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

11.9.1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования:

* пляжи;
* аттракционы;
* летние театры;
* концертные площадки;
* лесопарки;
* спортивные и игровые площадки,
* лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и т.д.;
* кемпинги;
* кафе, бары, рестораны и другие учреждения общественного питания;
* пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих;
* места для палаточных городков;
* спортивные и игровые площадки;
* бани, сауны;
* лодочные станции;
* помещения обслуживающего персонала.

11.9.2. Не основные и сопутствующие виды использования:

* открытые стоянки для временного хранения транспортных средств;
* вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, кабинки для переодевания ,скамейки и другие малые архитектурные формы);
* автостоянки;
* вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.);
* общественные туалеты.

11.9.3. Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):

* объекты, связанные с отправлением культа;
* общественные туалеты;
* гостиницы, мотели, кемпинги, туристские центры;
* профилактории, санатории;
* больницы, госпитали общего типа;
* интернаты для престарелых;
* кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания;
* места для пикников.

11.9.4. Параметры:

Баланс территории открытых пространств (парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, активно используемые населением для отдыха).

Территории Разделение территории, %

Зеленые насаждения 65 - 75

Аллеи и дороги 10 - 15

Площадки 8 - 12

Сооружения 5 - 7

Баланс территории природных ландшафтов (парки, рощи, лесопарки, природные заповедники).

Территории % общей площади

Древесно-кустарниковые насаждения и

открытые луговые пространства, водоемы 93 - 97

Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки 2 - 5

Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки 2

### **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

12.1.1. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены на карте (схеме) границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения.

12.1.2. Устанавливаются следующие виды ограничений:

* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон (ст. 12.2 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (ст. 12.3 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов (ст. 12.4 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы (ст. 12.5 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод (ст. 12.6 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов (ст. 12.7 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия (ст. 12.8 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне экологических ограничений от динамических техногенных источников (ст. 12.9 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения (ст. 12.10 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров (ст. 12.11 настоящих Правил).

12.1.3. В пределах границ зон ограничений градостроительные регламенты, установленные в части II настоящих Правил, применяются с учетом требований, предусмотренных главой 12 настоящих Правил.

12.1.4. После утверждения проектов санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в настоящие Правила вносятся изменения в установленном порядке.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон**

12.2.1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12.2.2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

12.2.3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

* размещение жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
* размещение ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
* размещение территорий садоводческих товариществ и коттеджных застроек, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* размещение спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* объекты пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается:

* размещение промышленных объектов или производств;
* размещение нежилых помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
* размещение зданий управлений, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий);
* размещение поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
* размещение бань, прачечных, объектов торговли и общественного питания, мотелей, гостиницы;
* размещение гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарных депо, автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей;
* размещение местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения.

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

12.2.4. На территориях СЗЗ кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 («Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения») не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

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

12.2.6. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и линий инженерных сетей устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – зоны санитарного разрыва (ЗСР). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

12.3.1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

12.3.2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

12.3.3. Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

12.3.4. ЗСО 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.

12.3.5. ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно - защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

12.3.6. Определение границ ЗСО и разработка комплекса необходимых организационных, технических, гигиенических и противоэпидемических мероприятий находятся в зависимости от вида источников водоснабжения (подземных или поверхностных), проектируемых или используемых для питьевого водоснабжения, от степени их естественной защищенности и возможного микробного или химического загрязнения.

12.3.7. Санитарные мероприятия должны выполняться:

а) в пределах первого пояса ЗСО - органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов;

б) в пределах второго и третьего поясов ЗСО - владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

12.3.8. Отсутствие утвержденного проекта ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых СанПиН.

12.3.9. Каждый конкретный источник хозяйственно-питьевого водоснабжения должен иметь проекты зон санитарной охраны (ЗСО).

12.3.10. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

12.3.11. Определение границ поясов ЗСО подземных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО 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.

2) в границы первого пояса инфильтрационных водозаборов подземных вод включается прибрежная территория между водозабором и поверхностным водоемом, если расстояние между ними менее 150 м.

3) границы второго пояса ЗСО определяются гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора (от 100 до 400 суток).

4) границы третьего пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами. Время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного (нормативный срок эксплуатации водозабора – 25 - 50 лет).

12.3.12. Определение границ поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО поверхностных источников устанавливается с учетом конкретных условий в следующих пределах:

* для водотоков:
* вверх по течению – не менее 200 м от водозабора;
* вниз по течению – не менее 100 м от водозабора;
* по прилегающему к водозабору берегу – не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;
* в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м – вся акватория и противоположный берег шириной 50 м, при ширине реки или канала более 100 м – полоса акватории шириной не менее 100 м;
* для водоемов (водохранилища, озера, пруды) в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу.

2) границы второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливается:

* на водотоке:
* должна быть удалена вверх по течению водозабора на столько, чтобы время пробега по основному водотоку и его притокам, было не менее 5 суток – для II и не менее 3-х суток – для III климатического района;
* граница ниже по течению должна быть не менее 250 м от водозабора;
* боковые границы от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:
* при равнинном рельефе местности – не менее 500 м;
* при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом;
* на водоемах:
* должны быть удалены по акватории во все стороны от водозабора на расстояние 3 км – при наличии нагонных ветров до 10% и 5 км – при наличии нагонных ветров более 10%;
* боковые границы должны быть удалены на расстояние:
* при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;
* при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

3) границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливаются:

* на водотоке:
* вверх и вниз по течению должны совпадают с границами второго пояса;
* боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3 - 5 километров, включая притоки;
* на водоеме должны полностью совпадают с границами второго пояса.

12.3.13. Определение границ ЗСО водопроводных сооружений и водоводов.

1) зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов – санитарно-защитной полосой.

2) 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 15 м.

3) 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.

4) ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

* при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
* при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

12.3.14. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Таблица – Регламенты использования территорий зон санитарной охраны источников водоснабжения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** | |
| **Подземные источники водоснабжения** | | |
| ***I пояс ЗСО*** | | |
| * все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; * размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий; * проживание людей; * посадка высокоствольных деревьев; * применение ядохимикатов и удобрений. | * ограждение и охрана; * озеленение; * отвод поверхностного стока за ее пределы; * асфальтирование дорожек к сооружениям. | |
| ***II пояс ЗСО*** | | |
| * закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработки недр земли; * размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод; * размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; * применение удобрений и ядохимикатов; * рубка леса главного пользования и реконструкции. | | * тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин; * бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений; * выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.). |
| ***III пояс ЗСО*** | | |
| * закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирования твердых отходов и разработки недр земли; * размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения. | * тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин; * бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений. | |
| **Поверхностные источники водоснабжения** | | |
| ***I пояс ЗСО*** | | |
| * все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; * размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий; * проживание людей; * посадка высокоствольных деревьев; * применение ядохимикатов и удобрений; * спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды. | * ограждение и охрана; * озеленение; * отвод поверхностного стока за ее пределы; * асфальтирование дорожек к сооружениям; * ограждение акватория буями и другими предупредительными знаками; * на судоходных водоемах над водоприемником устанавливаются бакены с освещением. | |
| ***II пояс ЗСО*** | | |
| * отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод; * размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод; * размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; * расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения; * сброс промышленных, сельскохозяйственных, ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды; * рубка леса главного пользования и реконструкции. | * все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; * использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение; * при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; * при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов; * выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.); * использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод; * границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог и пешеходных троп обозначаются столбами со специальными знаками. | |
| ***III пояс ЗСО*** | | |
| * отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод; | * все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; * использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение; * при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; * при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов. | |
| **Санитарно-защитные полосы** | | |
| * размещение источников загрязнения почвы и грунтовых вод; * прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий. |  | |

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов**

12.4.1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

12.4.2. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
* от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
* от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

12.4.3. Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов определены Водным кодексом Российской Федерации и представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов

| **Запрещается** | **Допускается** |
| --- | --- |
| ***Водоохранная зона*** | |
| * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. * проведение авиационно-химических работ; * применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; * использование навозных стоков для удобрения почв; * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; * 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. | * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. * движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; * установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы водоохранных зон водных объектов. |

* + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы**

12.5.1. На территории прибрежных защитных полос в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

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

12.5.3. Регламенты использования определены Водным кодексом Российской Федерации и указаны в таблице ниже.

Таблица – Регламенты использования территорий прибрежных защитных полос водных объектов

| **Запрещается** | **Допускается** |
| --- | --- |
| ***Прибрежная защитная полоса*** | |
| * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. * проведение авиационно-химических работ; * применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; * использование навозных стоков для удобрения почв; * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; * 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; * распашка земель; * размещение отвалов размываемых грунтов; * выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. | * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. * движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; * установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы прибрежных защитных полос водных объектов. |

12.5.4. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования и должна быть доступна для каждого гражданина. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м.

12.5.5. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

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

* + 1. **Ограничения использования земельных участков с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод**

12.6.1. Застройка новых территорий с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод допускается при понижении и поддержании уровня грунтовых вод на территории:

* капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности;
* стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м.

12.6.2. В случае если по результатам инженерно-геологических изысканий для отдельных участков дается неблагоприятный, качественный и количественный прогноз поднятий грунтовых вод или формирования "верховодки", быстрого ее роста в результате застройки и эксплуатации территории, то в таком случае необходимо изготовление проекта дренажной системы и устройство ее до начала строительства.

* + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов**

12.7.1. Ограничения на пойменных территориях

1) при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

12.7.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления 1% и 10% обеспеченности половодными и паводковыми водами:

1) в границах зон затопления 1% и 10% обеспеченности половодными и паводковыми водами использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления половодными и паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами.

2) инженерная подготовка территории проводится в соответствии со следующими требованиями:

* отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
* превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно техническим регламентам;
* за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
* один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
* один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

12.7.3. Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов

1) запрещены все виды использования земельных участков, связанных со строительством любого типа, за исключением наличия соответствующего обоснования.

2) разрешены работы по укреплению склонов, мероприятия по защите от эрозии почв.

12.7.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон с природными патогенными условиями

1) на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2) запрещено размещение следующих видов объектов:

* детских учреждений;
* лечебных учреждений;
* предприятий с аппаратурой и установками, требующими особо внимательной работы персонала (в соответствии с классификацией, установленной правилами по охране труда и технике безопасности).
  + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия**

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 и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне экологических ограничений от динамических техногенных источников**

12.9.1. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от электро- и автомобильного транспорта

1) при осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий. К ним относятся такие мероприятия, как:

* установка защитных экранов на участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным магистралям и посадкам лесополосы;
* использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).

12.9.2. Ограничения на территории зоны акустической вредности от внешних автодорог

1) I зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* детских учреждений;
* садоводства;
* жилых зданий;
* санаторно-курортных;
* медицинских учреждений;
* отдыха;

2) II зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* детских учреждений;
* жилой застройки;
* санаторно-курортных;
* медицинских учреждений;
* отдыха;

3) III зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* детских учреждений;
* санаторно-курортных;
* медицинских учреждений;
* отдыха.
  + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения**

12.10.1. Запрещено размещение следующих видов объектов:

* жилых зданий;
* детских учреждений;
* санаторно-курортных;
* медицинских учреждений (стационаров);
* общественных зданий.
  + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров**

12.11.1. Запрещается застройка коридоров инженерных сетей, дренажных канав зданиями и сооружениями.

## **ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

### **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

13.1.1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет» представлена в виде картографического документа, прилагаемого к части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 1 - не приводится). На карте отображены границы следующих территориальных зон:

**Жилые зоны**

* зона застройки жилыми домами (индивидуальными, блокированными и многоквартирными) (Ж-1).

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

* зона улично-дорожной сети (ИТ-1);
* зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2).

**Производственные зоны**

* зона производственных и коммунально-складских объектов (с различными нормативами воздействия на окружающую среду) (П-1).

**Зона сельскохозяйственного использования**

* зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);

**Зоны специального назначения**

* зона кладбищ (С-1).

**Зоны рекреационного назначения**

* зона рекреации (Р-1).

### **КАРТА (СХЕМА) ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРУТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

* + 1. **Карта (схема) границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Крутовский сельсовет»**

14.1.1. На карте градостроительного зонирования отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

1) на карте отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

* санитарно-защитные зоны;
* зоны санитарного разрыва от источников электромагнитного излучения;
* зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* охранные зоны водных объектов;
* зоны санитарного разрыва магистральных газо- и нефтепроводов.

14.1.2. 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 землепользования и застройки территории муниципального образования «Крутовский сельсовет».



