

**СоВЕТ депутатов**

**Берегового сельского поселения**

Каслинского муниципального района

Челябинской области

Р Е Ш Е Н И Е

от «18» января 2017 года № 95

п. Береговой

О внесении изменений в Правила землепользования

и застройки Берегового сельского поселения,

утвержденные решением Совета депутатов Берегового

сельского поселения от 12.09.2013г. № 117

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 9, 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Генеральным планом Берегового сельского поселения, утвержденным решением Совета депутатов Берегового сельского поселения от 06.12.2012 г. № 93, Правилами землепользования и застройки Берегового сельского поселения, утвержденным решением Совета депутатов Берегового сельского поселения от 12.09.2013 г. № 117, на основании протоколапубличных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области от 11.01.2017, заключения (рекомендации) по результатам публичных слушаний от 11.01.2017 г. по рассмотрению проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области

**Совет депутатов Берегового сельского поселения РЕШАЕТ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Берегового сельского поселения от 12.09.2013 г. № 117 изменения, изложив их в новой редакции (Приложение 1).

2. Направить главе Берегового сельского поселения для подписания , разместить на официальном сайте Берегового сельского поселения и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

3. Включить настоящее решение в регистр нормативных правовых актов Берегового сельского поселения.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального обнародования настоящего решения.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Совета депутатов Берегового сельского поселения.

Председатель Совета депутатов

Берегового сельского поселения М.В. Аглямова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к решению Совета депутатов Берегового сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_

БЕРЕГОВОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**КАСЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

(1 часть – Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила)

**Заказчик: Администрация Каслинского муниципального района**

2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | стр. |
| **часть 1.** | **Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила** | 4 |
| раздел I | Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения | 4 |
| глава I | Общие положения о землепользовании и застройке в поселении | 4 |
| статья 1 | Предмет правил землепользования и застройки | 4 |
| статья 2 | Полномочия органов и должностных лиц муниципального района в сфере землепользования | 5 |
| статья 3 | Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки | 7 |
| глава II | Градостроительное зонирование территории поселения | 9 |
| статья 4 | Градостроительное зонирование территории поселения | 9 |
| статья 5 | Градостроительные регламенты | 9 |
| раздел II. | Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. | 10 |
| статья 6 | Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства | 10 |
| статья 7 | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 11 |
| статья 8 | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 11 |
| раздел III. | Положение о подготовке документации по планировке территории. | 14 |
| глава III. | Подготовка документации по планировке территории поселения органом местного самоуправления | 14 |
| статья 9 | Виды документации по планировке территории поселения | 14 |
| статья 10 | Порядок подготовки документации по планировке территории поселения | 15 |
| статья 11 | Требования к содержанию документации по планировке территории | 17 |
| статья 12 | Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории | 23 |
| статья 13 | Использование территорий общего пользования. Красные линии | 24 |
| раздел IV. | Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. | 25 |
| глава IV. | Проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения | 25 |
| статья 14 | Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности поселения | 25 |
| раздел V | Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения | 30 |
| Глава V | Внесение изменений в Правила землепользования и застройки поселения | 30 |
| статья 15 | Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила | 30 |
| статья 16. | Подготовка и принятие решения о внесении изменений в Правила | 31 |
| раздел VI. | Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. | 32 |
| глава VI | Действие правил во времени | 32 |
| статья 17 | Порядок действия правил во времени | 32 |

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.**

1. **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ на территории сельского поселения**
   1. **Общие положения о землепользовании и застройке в поселении**
      1. **Предмет правил землепользования и застройки**
         1. Правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области (далее–поселение), устанавливающим территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и внесения в них изменений.
         2. Правила приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом Каслинского муниципального района и Уставом Берегового сельского поселения, иными муниципальными нормативными правовыми актами поселения.

3. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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.

4. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

5. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

8. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

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

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

2) [предельные](consultantplus://offline/ref=03EC4C75CC20612451E05EDE54B84258CF7DE2303425DDED9DE1C73BCEAD8426B6179F5031FEB2F94BD6G) (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](consultantplus://offline/ref=03EC4C75CC20612451E05EDE54B84258CF7DE3323228DDED9DE1C73BCEAD8426B6179F5031FEB6FB4BD0G) Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

* + 1. **Полномочия органов и должностных лиц муниципального района в сфере землепользования**
       1. Согласно статье 14 главы 3 Федерального Закона от 06.10.2003г №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» к полномочиям Каслинского муниципального района в сфере регулирования землепользования и застройки в поселении относятся:
          1. утверждение правил землепользования и застройки поселения, внесение в них изменений;
          2. муниципальный земельный контроль в границах поселения;
          3. иные полномочия, отнесенные законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом Каслинского муниципального района и Уставом поселения, настоящими Правилами к компетенции муниципального района.
       2. Глава района издает постановления о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в поселении.
       3. Глава района издает постановления Администрации Каслинского муниципального района по следующим вопросам землепользования и застройки в поселении:
          1. о подготовке проекта правил землепользования и застройки и о подготовке изменений в правила землепользования и застройки;
          2. об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
          3. о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
          4. о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
          5. об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;
          6. о подготовке документации по планировке территории поселения в пределах компетенции, установленной статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          7. о развитии застроенных территорий поселения;
          8. о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения, для строительства;
          9. об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;
          10. о резервировании земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации;
          11. об установлении (отмене) публичных сервитутов в отношении земельных участков, расположенных в границах поселения, в случаях если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения поселения по основаниям;
          12. по иным вопросам, отнесенным к компетенции муниципального района законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством;
          13. по иным вопросам землепользования и застройки, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом поселения, Уставом Каслинского муниципального района, Правилами, не отнесены к компетенции иных органов местного самоуправления или Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения.
       4. Администрация Каслинского муниципального района осуществляет также следующие полномочия в сфере землепользования и застройки в поселении:
          1. выдает разрешения на строительство объектов капитального строительства при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, в пределах компетенции, предусмотренной статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          2. выдает разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, за исключением случаев, когда разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Челябинской области или уполномоченной организацией, указанной в статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          3. осуществляет контроль за соблюдением Администрацией поселения, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения, должностными лицами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, земельного законодательства, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки.
    2. **Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

**1. Общие положения**

1.1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Берегового сельского поселения (внесения изменений в правила землепользования и застройки) Каслинского муниципального района (далее — комиссия) создана в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Челябинской области, Уставом Каслинского муниципального района, Уставом Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района, решениями Собрания депутатов Каслинского муниципального района, решениями Совета депутатов Берегового сельского поселения постановлениями и распоряжениями администрации Берегового сельского поселения и настоящим Положением.

1.3. Комиссия подотчетна Главе Берегового сельского поселения.

**2.** **Функции комиссии**

2.1. Подготовка проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района.

2.2. Организация и проведение публичных слушаний по следующим вопросам:

— проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района;

— предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

— проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории;

— изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования до момента утверждения правил землепользования и застройки.

2.3. Подготовка заключений о результатах публичных слушаний по указанным вопросам, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.4. Иные вопросы в соответствии с действующим законодательством.

**3. Порядок работы комиссии**

3.1. Комиссия обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.2. Комиссия осуществляет свою деятельность путем проведения очередных и внеочередных заседаний. Очередные заседания комиссии проводятся не реже одного раза в три месяца. Внеочередные заседания комиссии могут проводиться по инициативе председателя комиссии или половины членов комиссии.

3.3. Председатель комиссии, осуществляет общее руководство работой комиссии, подписывает документы, подготовленные комиссией, назначает очередные и внеочередные заседания комиссии.

3.4. Комиссия самостоятельно определяет порядок своей работы путем составления плана работы комиссии. Время, место и повестка дня очередного заседания определяются председателем. Члены комиссии уведомляются о месте, дате и времени проведения заседания комиссии телефонограммой не позднее, чем за три дня до назначенной даты.

3.5. Заседания комиссии правомочны, если на них присутствуют не менее половины членов комиссии от общего числа членов комиссии. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа членов комиссии, участвующих в заседании. В случае равенства голосов при принятии решения голос председателя комиссии является решающим.

3.6. Члены комиссии участвуют в заседаниях комиссии лично, без права передоверия.

3.7. Решения комиссии оформляются протоколом, который подписывается председателем комиссии и секретарем комиссии.

3.8. В целях дополнительной проработки вопросов, являющихся предметом рассмотрения комиссии, могут создаваться рабочие группы с участием членов комиссии, специалистов (экспертов) в сфере градостроительной деятельности, а также лиц, заинтересованных в решении рассматриваемых вопросов. Деятельность рабочих групп организуется председателем комиссии.

**4. Комиссия имеет право:**

4.1. Привлекать специалистов учреждений и организаций для разработки проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района, проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящем Положении.

4.2. Запрашивать документы, материалы, необходимые для осуществления работы комиссии.

4.3. Контролировать исполнение принятых решений комиссии.

4.4. Осуществлять подготовку предложений Главе Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района по вопросам, связанным с деятельностью комиссии.

4.5. Осуществлять иные права, связанные с деятельностью комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

**5. Ответственность комиссии**

5.1. За исполнение своих функций и полномочий комиссия несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. **Градостроительное зонирование территории** **поселения**
     1. **Градостроительное зонирование территории поселения**
        1. Правила устанавливают градостроительное зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
        2. Территориальные зоны устанавливаются на карте градостроительного зонирования территории поселения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.
        3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.
     2. **Градостроительные регламенты**
        1. Для всех территориальных зон поселения Правилами устанавливаются градостроительные регламенты, включающие:
           1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
           2. предельные 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.
        2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории поселения, за исключением случаев, предусмотренных частями 4, 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
        3. Разрешенное использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или постановлением Администрации поселения в соответствии с положениями федеральных законов регулирующими разграничение полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления по управлению такими земельными участками.
        4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны соблюдать:
           1. градостроительный регламент, установленный Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок или иное недвижимое имущество;
           2. ограничения, установленные применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, – в случаях, когда земельный участок или иное недвижимое имущество расположены в границах данных зон;
           3. иные ограничения по использованию недвижимого имущества, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов);
           4. технические регламенты, нормативы градостроительного проектирования и иные обязательные требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
           5. положения основной части утвержденного проекта планировки территории.

**Раздел II. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

* + 1. **Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**
       1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
       2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
          1. основные виды разрешенного использования;
          2. условно разрешенные виды использования;
          3. вспомогательные виды разрешенного использования (допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляются совместно с ними).
       3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.
       4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
       5. Допускается осуществление двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации. В объектах капитального строительства, сочетающих различные виды использования, помещения, предполагающие нежилые виды использования, должны располагаться под помещениями жилого назначения.
       6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации) являются разрешенными применительно ко всем территориальным зонам, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.
    2. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**
       1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
       2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 6 Правил.
       3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 8 Правил.
       4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке, предусмотренном главой V Правил.
       5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
    3. **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
       1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения в Комиссию в порядке, установленном частями 4 - 8 настоящий статьи Правил.
       2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном [главой IV](#_Общие_положения_об) Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
       3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение или об отказе в предоставлении таких разрешений и направляет их Главе поселения. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными.
       4. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение направляется физическими и (или) юридическими лицами в Комиссию и должно содержать следующую информацию:
          1. фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, номер контактного телефона - в случае подачи заявления физическим лицом;
          2. фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона - в случае подачи заявления индивидуальным предпринимателем;
          3. полное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения заявителя, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона и факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
          4. данные о земельном участке и объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров (адрес, кадастровый (условный) номер, площадь, высота и этажность объекта капитального строительства, сведения о сетях инженерно-технического обеспечения);
          5. сведения о правах заявителя и правоустанавливающих документах на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;
          6. испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования, испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;
          7. обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального строительства, которые планируется построить или реконструировать, а также сведения о воздействии указанной деятельности и объектов на окружающую среду, о соответствии санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям технических регламентов;
          8. обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, в том числе описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, а также подтверждение соответствия испрашиваемых отклонений требованиям технических регламентов;
          9. сведения о соседних земельных участках и объектах капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов и правообладателей;
          10. подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, предусмотренных настоящей статьей.
       5. К заявлению, предусмотренному частью 4 настоящей статьи, должны прилагаться следующие документы:
          1. копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;
          2. кадастровый паспорт земельного участка и технический план объекта капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров, либо нотариально заверенные копии указанных документов;
          3. нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов, удостоверяющих права заявителя на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;
          4. документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в пунктах 7 и 8 части 4 настоящей статьи;
          5. ситуационный план, фиксирующий расположение соседних земельных участков и объектов капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов;
          6. доверенность – в случае подачи заявления представителем заявителя – физического лица, индивидуального предпринимателя, или представителем заявителя – юридического лица, если представитель заявителя не является в соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности.
       6. Заявление и документы, предусмотренные частями 4 и 5 настоящей статьи, подаются в Комиссию заявителем или его представителем лично либо направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.
       7. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 2, 3 части 5 настоящей статьи запрашиваются Комиссией в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Челябинской области, правовыми актами поселения, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно.
       8. Документы, указанные в части 7 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
       9. Комиссия рассматривает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого заявления.
       10. По результатам рассмотрения Комиссией заявления подготавливается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

о назначении публичных слушаний;

о невозможности назначения публичных слушаний.

* + - 1. Заключение Комиссии с рекомендацией о невозможности назначения публичных слушаний может быть принято только при наличии одного или нескольких из следующих условий:
         1. заявление подано с нарушением требований, установленных настоящей статьей;
         2. заявление содержит недостоверную информацию;
         3. у заявителя отсутствуют права на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров.
      2. Глава поселения не позднее трех дней со дня получения заключения Комиссии, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, издает постановление администрации поселения о назначении публичных слушаний или о невозможности назначения публичных слушаний.
      3. Не позднее десяти дней со дня принятия постановления о назначении публичных слушаний, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

**Раздел III. Положение о подготовке документации по планировке территории.**

* 1. **Подготовка документации по планировке территории поселения органом местного самоуправления**
     1. **Виды документации по планировке территории поселения**
        1. Планировка территории поселения осуществляется посредством разработки следующей документации по планировке территории:
           1. проектов планировки как отдельных документов;
           2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
           3. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
           4. проектов межевания как отдельных документов;
           5. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
           6. градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.
        2. Разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа или проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков в его составе допускается только при наличии утвержденного в установленном порядке проекта планировки данной территории.
        3. При разработке документации по планировке территории в целях размещения, строительства, реконструкции линейного объекта разрабатывается проект планировки территории с проектом межевания в его составе.
        4. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом требований статей 42 – 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
     2. **Порядок подготовки** **документации по планировке территории поселения**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

Подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы поселения с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель разработки документации по планировке территории.

Перечень прилагаемых к заявлению документов, необходимых для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, включает:

1) свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц);

2) документ, удостоверяющий личность инициатора (паспорт гражданина Российской Федерации, временное удостоверение личности) (для физических лиц).

Документы, прилагаемые к заявлению, представляются в подлинниках либо в форме копий документов, заверенных надлежащим образом. Подлинность копий документов может быть удостоверена:

- нотариально;

- юридическими лицами - подписью единоличного исполнительного органа юридического лица (генерального директора, директора) с расшифровкой должности, указанием фамилии и инициалов, а также с проставлением печати юридического лица;

- физическими лицами - личной подписью с указанием фамилии и инициалов;

- представителями юридических и физических лиц, действующими на основании доверенности, при наличии в выданной доверенности такого полномочия - личной подписью с указанием фамилии и инициалов, а также реквизитов доверенности (даты выдачи, номера).

По результатам рассмотрения заявления администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в срок до 30 (тридцати) дней осуществляет:

- подготовку проекта правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории, обязательным приложением к которому является задание на разработку документации по планировке территории;

- передачу указанного проекта правового акта на согласование уполномоченными лицами и утверждение Главой поселения;

- направление мотивированного отказа в подготовке документации по планировке территории, содержащего исчерпывающий перечень оснований, препятствующих подготовке документации по планировке территории, при их наличии.

Отказ в подготовке документации по планировке территории может быть обжалован в судебном порядке.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района.

В случае поступления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления указанного заявления готовит проект правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории.

Правовой акт администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района и подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение 3 (трех) дней со дня принятия такого правового акта и размещается на официальном сайте администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в сети Интернет.

Со дня опубликования правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в администрацию Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

После процедуры утверждения правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории, в течение 3 (трех) дней заявитель получает один экземпляр правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории.

Со дня издания правового акта администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории на всех заинтересованных лиц, имеющих намерение подготовить документацию по планировке соответствующей территории за свой счет, распространяется общий порядок, утвержденный настоящим Положением.

Заинтересованные лица имеют право обратиться за получением задания на разработку документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Положением, а также обязаны проинформировать администрацию Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о намерении проведения работ по разработке документации по планировке территории с целью направления им поступивших предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании требований законодательства Российской Федерации, Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BD7C73A0B9AB8491390C04160130DBFBFC083619416AiES0D) поселения или населенного пункта и [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки.

Задание на подготовку документации по планировке территории включает следующую информацию:

1) ситуационный план территории;

2) регламенты использования территории в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки;

3) требования по обеспечению уровня автомобилизации, соответствия нормам жилищной обеспеченности, нормам обеспеченности в детских дошкольных и школьных учреждениях, принятым в сельском поселении;

4) иные требования, которые могут быть установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, генеральных планов сельских поселений и населенных пунктов района, [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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.

**Статья 11. Требования к содержанию документации по планировке территории**

Подготовленный проект документации по планировке территории предоставляется разработчиком для проверки в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории [осуществляется](consultantplus://offline/ref=DE5B340DBC092D48FD8F211CA6D51B39310844C9C131892FD943FC22B05081BE43EBABEED1DDtAH) в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования Каслинского муниципального района, генеральным планом поселения, функциональных зон.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

На схеме расположения элемента планировочной структуры показываются: границы проектируемой территории, территориальные зоны в соответствии с документами градостроительного зонирования, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользования; планировочные ограничения; уличная сеть; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства; действующие и проектируемые красные линии, красные линии, подлежащие отмене, линии регулирования застройки и иные линии градостроительного регулирования, зоны с особыми условиями использования территории.

Разбивочный чертеж красных линий выполняется в соответствии с [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09D95ECFC80BEC2526ABB3FEiDSCD) о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятой [Постановлением](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09DD5CC1CE0BEC2526ABB3FEiDSCD) Госстроя РФ от 06.04.2008 N 18-30.

На схеме организации улично-дорожной сети показываются: классификация дорог и улиц; хозяйственные проезды; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные); остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы); основные пути пешеходного движения.

На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются: вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На схеме размещения инженерных сетей и сооружений показываются существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые трассы внемикрорайонных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона, места присоединения этих сетей к магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения. Схема размещения инженерных сетей и сооружений при необходимости может быть представлена отдельными схемами, относящимися к разным видам инженерного обеспечения территории.

Пояснительная записка должна содержать данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории и других ограничениях; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур; предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения; предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Каслинского муниципального района, генеральным планом поселения, функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

**Основная часть проекта межевания** **территории** включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

**Материалы по обоснованию проекта межевания** территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Челябинской области, техническими регламентами, сводами правил.

В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Пояснительная записка, содержащая данные о существующем использовании территории, основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений, сведения об используемых материалах по установлению границ земельных участков.

**Статья 12. Порядок согласования и утверждения проектов**

**документации по планировке территории**

В течение 30 (тридцати) дней с даты поступления проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории.

По результатам проверки Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории:

1) выдает заявителю документ, подтверждающий соответствие подготовленного проекта документации по планировке территории требованиям и направляет проект документации по планировке территории Главе поселения для принятия решения о назначении и проведении публичных слушаний;

2) отклоняет подготовленный проект документации по планировке территории от согласования и направляет ее на доработку.

При принятии решения о направлении проекта документации по планировке территории на доработку в адрес заявителя направляется заключение за подписью председателя Комиссии по рассмотрению документации по планировке территории с указанием исчерпывающего перечня замечаний со ссылкой на несоответствие указанного проекта нормативным правовым документам.

При устранении замечаний и представлении доработанного проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории в течение 30 (тридцати) дней с даты повторного представления проекта.

В случае несоответствия планируемых к размещению (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительным регламентам [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки, заявитель вправе направить в Комиссию по рассмотрению документации по планировке территории предложения о внесении изменений в [Правила](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки, заявление на получение разрешения на условно-разрешенный вид использования, превышение допустимых параметров строительства или внести изменения в подготовленный проект документации по планировке территории.

Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Подготовленная документация по планировке территории утверждается Главой поселения.

Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории не позднее чем через 15 (пятнадцать) дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний направляет Главе поселения проект постановления администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района об утверждении документации по планировке территории, документ, подтверждающий соответствие проекта документации по планировке территории требованиям настоящего Положения, протокол публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в орган местного самоуправления или заявителю на доработку с учетом указанных протокола и заключения публичных слушаний.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение 10 (десяти) дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в сети Интернет.

Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к постановлению администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района хранятся в архиве Отдела архитектуры и градостроительной деятельности администрации Каслинского муниципального района в установленном порядке.

**Статья 13. Использование территорий общего пользования.**

**Красные линии**

* + - 1. Территории общего пользования поселения – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, включающие:

- территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования);

- территории, используемые для отдыха и туризма (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи);

- территории, служащие для удовлетворения иных нужд жителей поселения.

* + - 1. Существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования поселения обозначаются красными линиями.
      2. Порядок использования территорий общего пользования, находящихся в муниципальной собственности поселения, устанавливается настоящими Правилами.
      3. Виды разрешенного использования земельных участков, сформированных в пределах территорий общего пользования поселения, определяются и изменяются постановлением Администрации поселения. При этом постановление Администрации поселения может содержать указание на виды деятельности, осуществление которых допускается на соответствующем земельном участке, индивидуальные условия и ограничения использования земельного участка.
      4. Корректировка (изменение) красных линий осуществляется постановлением Администрации поселения об утверждении проекта планировки территории или внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории поселения в порядке, установленном Правилами.

**Раздел IV. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

* 1. **Проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения**

**Статья 14. Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности поселения**

Публичные слушания проводятся в поселении по следующим вопросам градостроительной деятельности:

- проект правил землепользования и застройки, в том числе проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к части территории поселения, проект изменений в Правила, в том числе, проект изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны;

- проект генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения;

- проект планировки территории поселения и (или) проект межевания территории поселения;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- по иным вопросам, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется администрацией Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района через средства массовой информации, посредством проведения публичных обсуждений, а также организации экспозиций и выставок.

Публичные обсуждения градостроительной деятельности осуществляются преимущественно в форме публичных слушаний, которые проводятся в случаях.

изменения градостроительных регламентов зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила;

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

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

подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

установления (прекращения) публичных сервитутов.

Публичные слушания проводятся Комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района на основании Постановления администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района.

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района подготавливает решение о проведении публичных слушаний, которое содержит:

день, время, место проведения публичных слушаний;

рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

председательствующий на публичных слушаниях;

секретарь публичных слушаний.

Постановление администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о проведении публичных слушаний обнародуется согласно Уставу Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района, доводится до сведения населения с использованием сети Интернет.

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Берегового сельского поселения, а также по внесению в них изменений организует и проводит Администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района.

По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

Организатор публичных слушаний оповещает жителей о предстоящих публичных слушаниях не более чем за 30 дней и не менее чем за 7 дней до дня их проведения. Оповещение осуществляется в форме муниципальных правовых актов, размещаемых в местных, определенных положением об обнародовании нормативных правовых актов органов местного самоуправления Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района, на стендах администрации поселения, а также дополнительно может осуществляться:

по месту расположения обсуждаемого на публичных слушаниях объекта намечаемого строительства (в случаях, если не затрагиваются интересы населения Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в целом или его значительной части).

в сети Интернет;

Участниками публичных слушаний могут быть:

инициатор градостроительной деятельности заказчик (застройщик);

разработчики Генерального плана сельского поселения, документации по планировке территорий, предпроектной и проектной документации;

уполномоченные представители администрации Каслинского муниципального района;

депутаты Собрания депутатов Каслинского муниципального района и Совета депутатов Берегового сельского поселения;

заинтересованные граждане, представители их объединений, законные интересы которых намечаемая градостроительная деятельность затрагивает и может оказать вредное воздействие на территорию их проживания.

В случае если от общественности принимает участие менее трех граждан и ни один из них не является представителем от общественной организации или группы граждан, объединения граждан (при наличии доверенности, подписанной заинтересованными в участии лицами, или документа, удостоверяющего его полномочия), публичные слушания считаются несостоявшимися и проводятся повторно.

Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

Публичные слушания включают следующие основные процедуры:

регистрация участников публичных слушаний;

объявление цели публичных слушаний;

доклад заказчика (инициатора градостроительной деятельности);

доклад разработчика документации;

вопросы присутствующих и ответы на них;

выступления присутствующих;

рекомендации о принятии предлагаемого решения.

По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

В процессе слушаний ведется протокол, в котором фиксируются мнения всех заинтересованных. В протоколе публичных слушаний должны содержаться следующие сведения:

день, время, место проведения публичных слушаний;

присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

количество присутствующих;

сущность рассматриваемого вопроса;

состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

краткое изложение позиций сторон и имеющихся разногласий;

мнения, комментарии, замечания и предложения (поименно) по поводу рассматриваемого вопроса;

письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;

результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остается у Комиссии, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. К протоколу может прилагаться список присутствующих на публичных слушаниях граждан с указанием адреса проживания, а также тезисы сообщения представителя заказчика и исполнителя проекта, письменные обращения граждан, представителей общественных организаций с предложениями по обсуждаемому объекту.

В течение трех дней с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

день, время, место составления заключения;

сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;

день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

общие выводы публичных слушаний.

Лица, участвовавшие в публичных слушаниях, вправе в течение 7 дней со дня подписания протокола публичных слушаний ознакомиться с заключением и подать в письменной форме свои замечания с указанием допущенных неточностей.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в местных СМИ, а также размещается на официальном сайте Администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в сети Интернет.

В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по предложению о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются не более чем через 15 дней со дня принятия Главой Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила.

Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства организуются и проводятся комиссией в соответствии с положениями статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не более чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Заключение о результатах публичных слушаний по вышеуказанным вопросам подлежит опубликованию в местных СМИ и размещается на официальном сайте Администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в сети Интернет.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

**Раздел V. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения**

* 1. **Внесение изменений в Правила землепользования   
     и застройки поселения**

**Статья 15. Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила**

Основания для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила и перечень субъектов, уполномоченных на представление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила, устанавливаются статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня их внесения.

По результатам рассмотрения предложения по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

- о принятии предложения по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;

- об отклонении предложения по внесению изменений в Правила, с указанием причин отклонения.

Комиссия направляет заключение Главе поселения, который в течение двадцати пяти дней со дня получения такого заключения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, издает постановление администрации поселения о подготовке проекта внесения изменений в Правила (далее также – проект о внесении изменений в Правила) или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

В постановлении администрации Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила устанавливаются:

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

- порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

- иные положения, касающиеся организации указанных работ.

- администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района не позднее десяти дней со дня издания постановления администрации поселения о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает обнародование указанного постановления в порядке, установленном Уставом Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района для официального обнародования муниципальных правовых актов, обеспечивает размещение на официальном сайте поселения или муниципального района в сети Интернет.

**Статья 16. Подготовка и принятие проекта решения о внесении изменений в правила**

В целях осуществления работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила администрация поселения вправе заключать муниципальные контракты по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае заключения муниципального контракта по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, Комиссия:

- осуществляет контроль за подготовкой проекта решения о внесении изменений в Правила;

- рассматривает, анализирует и обобщает направленные в Комиссию предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила в целях внесения их исполнителю по муниципальному контракту;

- подготавливает предложения и замечания по проекту решения о внесении изменений в Правила.

Администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и документам территориального планирования.

По результатам проверки администрация Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района направляет проект решения о внесении изменений в Правила Главе Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям в Комиссию на доработку.

Глава Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района издает постановление о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта решения о внесении изменений в Правила.

После завершения публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Совет депутатов Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает указанный проект или направляет его Главе Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по проекту.

**Раздел VI. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**.

* 1. **Действие Правил во времени**

**Статья 17. Порядок действия Правил во времени**

Правила, решения о внесении изменений в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Берегового сельского поселения Каслинского муниципального района для официального обнародования муниципальных нормативных правовых актов, и вступают в силу на следующий день после их официального обнародования.

Правила, решения о внесении изменений в Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в поселении, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил или решений о внесении изменений в Правила, в том числе без разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактическое использование которых соответствовало градостроительным регламентам, действующим на момент завершения строительства или реконструкции данных объектов капитального строительства.

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

Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

Градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объекта, выданные (принятые) до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила применяются в части, не противоречащей установленным Правилами градостроительным регламентам.

При выявлении земельных участков, сведения о границах которых были внесены в земельный кадастр до вступления в силу Правил и расположенных на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, администрация района не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации направляет в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой V Правил.

До внесения в Правила изменений земельные участки, расположенные на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, используются по выбору правообладателей таких земельных участков в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Не допускается предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения и расположенных в границах двух и более различных территориальных зон, до внесения в Правила изменений.

Предельные размеры земельных участков, установленные Правилами, не применяются к земельным участкам:

- сформированным до вступления в силу Правил;

- предоставляемым в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности льготным категориям граждан.

БЕРЕГОВОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**КАСЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

(2 и 3 части – КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)

**Заказчик: Администрация Каслинского муниципального района**

Каслинский район

2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Стр.

Общая часть 3

*Часть 2. Карта градостроительного зонирования территории* 5

1. Виды территориальных зон 5

*Часть 3. Градостроительные регламенты* 6

Рекреационные земли А 1 8

Зеленые насаждения общего пользования А 1.1 8

Земли промышленности П 8

Зона сельскохозяйственного использования СХ…………………………………......10

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры К ….12

Земли специального назначения Е 15

Земли населенных пунктов…………………………………………………………….17

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации………… 30

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**2 и 3 части** правил землепользования и застройкиБерегового сельского поселения **- «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты»** выполнены по заказу Администрации Каслинского муниципального района.

Работа выполнена на основе проекта схемы территориального планирования Каслинского муниципального района, разработанного ООО «Заря», получившего сводное заключение о согласовании Правительства Челябинской области от 14.09.2016 №09/5631.

**Основные понятия**

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1):

* **правила землепользования и застройки –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **градостроительный регламент –** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* **зоны с особыми условиями использования территорий –** охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* **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 (линейные объекты).

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

**Текст** включает:

\* виды и характеристику территориальных зон;

\* градостроительные регламенты (для всех видов зон):

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования (подлежащие обсуждению на публичных слушаниях);
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

\* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Графическая часть – чертежи:**

* Береговое сельское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М1:50 000.

Примечание: Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких **–** либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Принцип построения территориальных зон базируется на основных чертежах проекта схемы территориального планирования Каслинского муниципального района, разработанного ООО «Заря», получившего сводное заключение о согласовании Правительства Челябинской области от 14.09.2016 №09/5631.

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

\* планировочных образований поселения;

\* существующей застройки населенных пунктов поселения;

\* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Берегового сельского поселения;

\* существующего землепользования;

\* естественные границы природных объектов.

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов.

Необходимо иметь в виду то обстоятельство, что территориальные зоны установлены по преобладающей функции использования территории данной зоны и набор регламентов предусмотрен достаточно обширный. В дальнейшем, по мере выполнения проектов планировки, проектов межевания отдельных элементов структуры, как правило, в М 1:2000, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1: 2000 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и набора градостроительных регламентов.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

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

**А 1 – рекреационные,** в т. ч.:

**А 1.1 – зеленые насаждения общего пользования**

**П – Земли промышленности**

**СХ - Зона сельскохозяйственного использования**

**К – инженерной и транспортной инфраструктур,** в т. ч.:

**К 1 – территориальные автодороги**

**К 2 –магистральный газопровод**

**К 3 – ЛЭП- 500;220;110;35 кВ**

**Е – земли специального назначения**

**Е 1 –зона размещения кладбищ**

**Е 2 – объекты временного складирования ТКО**

**Земли населенных пунктов:**

**Ж 1 – индивидуальная усадебная и коттеджная застройка**

**Ж 2 – зона застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами**

**ОД – зона общественно- деловая застройки**

**Р – производственная зона**

**И –зона сельскохозяйственного использования**

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Во всех зонах, где предусматривается размещение объектов капитального строительства, необходимы подготовка и утверждение документации по планировке территорий (проектов планировки и межевания этих территорий). Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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.

**Действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

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.

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

В случае, если использование указанных выше 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

**А 1 – Рекреационные зоны**

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесопарками, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также в границах территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

**Рекреационные** зоны предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности, в т. ч.:

Примечание:

Ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта РФ в соответствии с Лесным кодексом РФ.

На территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**А 1.1 – Зеленые насаждения общего пользования**

Лесопарковая зона предлагается с целью расширения рекреационной

роли природного комплекса.

**П. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

В состав производственных зон включены территории промышленных и коммунально-складских предприятий.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, научно-производственных комплексов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

# Основные виды разрешенного использования

1. промышленные и коммунально-складские объекты II – V классов вредности

2. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

3. временные нестационарные объекты

4. санитарно-защитные зоны шириной 50 – 500 м в зависимости от класса вредности предприятия

5. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

Условно разрешенные виды использования

1. санитарно-технические сооружения

2. объекты иного специального назначения

3. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. озелененные территории

2. административные организации, офисы, конторы

3. научные, проектные, изыскательские и конструкторские организации

4. учебные заведения

5. клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения

6. спортивные площадки, спортивные залы, универсальные спортивные комплексы

7. консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи

8. предприятия бытового обслуживания

9. предприятия торговли и общественного питания

10. предприятия связи

11. кредитно-финансовые организации

12. объекты культа

13. учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства

14. пожарные депо

15. площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

16. издательства и редакционные офисы с типографиями

17. ветеринарные приемные пункты

18. коммерческие и индивидуальные гаражи

Примечание: Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1, 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 30 |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 80 |

Основные параметры:

1. Расстояния между зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости  **–** от 9 до 18 метров;

2. Подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям: с одной стороны **–** при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон **–** при ширине более 18 м.

**Зоны сельскохозяйственного назначения:  
СХ. Земли сельскохозяйственного назначения**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для организации сельскохозяйственного производства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. пашни;

2. многолетние насаждения;

3. пастбища;

4. сенокосы;

5. садоводство, огородничество;

6. объекты дачного строительства;

7. хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;

8. скотоводческие и птицеводческие фермы и комплексы;

9. зверофермы;

10. питомники;

11. овощехранилища;

12. зернохранилища;

13. объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;

14. конюшни;

15. теплицы, парники;

16. парки сельхозтехники;

17. склады удобрений;

18. сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;

19. иные объекты сельскохозяйственного назначения.

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. инженерные коммуникации;

2. внутрихозяйственные дороги;

3. лесозащитные полосы;

4. пруды;

5. вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения.

Предельные размеры земельных участков в зоне СХ.

1. Для ведения животноводства:

- минимальный размер земельного участка - 0,20 га;

- максимальный размер земельного участка - 0,40 га.

2. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 1 среднерайонная норма установленная, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

- максимальный размер земельного участка - 50 среднерайонных норм установленных, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

3. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**К 1 –** территориальных автодорог

**К 2 –** магистральный газопровод

**К 3 –** ЛЭП- 500;220;110;35 кВ

**К 1 ЗОНА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ АВТОДОРОГ**

Полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов. Полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м. Охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:

* для автодороги федерального значения – 200 м до жилой застройки
* для автодорог I, II, III категорий – 100 м до жилой застройки
* для дорог IV категории – 50 м до жилой застройки

**Основные виды разрешенного использования:**

1.объекты дорожного сервиса;

2. остановочные павильоны, места для остановки транспорта – местные уширения, карманы;

3. прокладка инженерных коммуникаций;

4. санитарно-защитное озеленение;

5. элементы внешнего благоустройства;

**Условно разрешенные виды использования:**

1. торговые объекты;

2. культовые объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. объекты инженерной инфраструктуры;

2. общественные туалеты.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К 2 МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД**

**Основные виды разрешенного использования**

1. трубопроводы, транспортирующие газ

2. охранная зона трубопроводов **–** по10 м в обе стороны

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях **–** по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К 3 ЗОНА ЛЭП- 500;220;110;35 кВ**

### Ширина охранной зоны ЛЭП до жилой застройки 15 м по обе стороны от крайних проводов

### Основные виды разрешенного использования

воздушные в/в линии электропередач с охранными зонами в обе стороны от крайних проводов: ЛЭП-500кВ – по 30 м, ЛЭП-35 кВ – по 15 м.

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст. 23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

# Е. ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В состав зоны включены территории**,** предназначенные для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для временного хранения твердых коммунальных отходов, биотермических отходов, производственных нетоксичных отходов и подразделены на два вида зон:

**Е 1 –зона размещения кладбищ**

**Е 2 – объекты временного складирования твердых коммунальных отходов**

**Е 1 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАДБИЩ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. захоронения

2. зеленые насаждения

3. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

4. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

5. административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения и т. д.

6. временные нестационарные объекты

7. ограждение территории кладбища

Условно разрешенные виды использования

1. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. объекты культа

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**Е 2 ОБЪЕКТЫ ВРЕМЕННОГО СКЛАДИРОВАНИЯ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. зеленые насаждения

2. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

3. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

4. административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения

5. ограждение территории объекта размещения отходов потребления

**Условно разрешенные виды использования**

1. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

Вспомогательные виды разрешенного использования – не подлежат установлению.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включаются зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН:

**Ж 1 –** зона индивидуальной, усадебной и коттеджной застройки

**Ж 2 –** зона застройки многоквартирными малоэтажными домами

**ОД –** зонаобщественно - деловой застройки

**Р –** производственная зона

**Ж 1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ, УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства)

2.блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

3. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

4. жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения – 20 м, для проездов и переулков с одной полосой движения – 15 м

Условно разрешенные виды использования

1. объекты внешкольного воспитания

2. объекты культа

3. объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта, превышающей 150 м2

4. центры народной и др. медицины

5. мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

6. мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов)

7. многоквартирные 1-2-эт. жилые дома

8. учреждения дошкольного и начального школьного образования

9. временные нестационарные объекты

10. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

2. содержание и строения для содержания скота, мелких домашних животных и птицы

3. индивидуальные бани, гаражи, надворные туалеты

4. хозяйственные постройки

5. сады, огороды, палисадники, зеленые насаждения

6. теплицы

7. индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы

8. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)

9. опорный пункт охраны порядка

10. объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м2

11. ветеринарные приемные пункты без содержания животных

12. площадки для сбора твердых бытовых отходов

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:  минимальная ширина участка по фронтону улицы, м:  - для участка, площадью 600 м2 и менее  - для участка, площадью более 600 м2 до 1000 м2  - для участка, площадью более 1000 м2 до 3000 м2   * - для блокированного жилого дома * максимальные | 20  25  30  18  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  1) Минимальное расстояние между фронтальной  границей участка и основным строением (отступ от красной линии улиц), м:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве, м  2) Минимальное расстояние между фронтальной  границей участка и основным строением (отступ от красной линии проездов), м:   * в сохраняемой застройке   при реконструкции и новом строительств  3) Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов | по сложившейся линией застройки  не менее 5 м  по сложившейся линией застройки  не менее 3м  не менее 5 м |
| 3. Предельное количество этажей | 3 |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений  *Основное строение:*  - высота от уровня земли:  до верха плоской кровли  до конька скатной кровли  *для всех вспомогательных строений:*  *для всех вспомогательных строений:*  - высота от уровня земли:   * до верха плоской кровли до конька скатной кровли   *как исключение: шпили, башни, флагштоки* | не более 9,6 м  не более 13,6 м  не более 4м  не более 7 м  *без ограничения* |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 20 |

ИНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальная площадь участка, кв м  Минимальная площадь участка (включая площадь  застройки), кв м:   * для жилых домов усадебного типа (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства) | 2500  600 |
| Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  - *от границ соседнего участка до:*  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  *- окон жилых комнат до стен соседнего дома и*  *хозяйственных построек ( бани, гаража, сарая),*  *расположенных на соседних земельных участках*  *- от основных строений до отдельно стоящих*  *хозяйственных и прочих строений на участке:* | 3  4  1  6-15  в соответствии с техрегламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 11 и СП 30-102-99 |
| Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов, м | не менее 30 |

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.

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

4. Требования к ограждению земельных участков:

* характер ограждения и его высота должны быть единообразными

как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

* высота ограждения должна быть не более 2 м (в соответствии с СН 441-72\*)

# Ж 2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

# Основные виды разрешенного использования

1. многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей

2. объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования:

встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, отдельно стоящие, с общей площадью каждого объекта не более 150 м2

3. временные нестационарные объекты

4. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

5. жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения  **–** 20 м, для проездов и переулков с одной полосой движения **–** 15 м

Условно разрешенные виды использования

1. многоквартирные жилые дома выше 5 этажей

2. квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

3. объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей 150 м2

4. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

5. центры народной и др. медицины

6. автостоянки на отдельных земельных участках

7. общественные туалеты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)

2. объекты дошкольного образования и воспитания

3. спортплощадки

4. опорный пункт охраны порядка

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:   * в сохраняемой застройке * при реконструкции и новом строительстве:   *отступ жилых зданий от красных линий*, м: | по сложившейся линии застройки  не менее 5,0 |
| 3. Предельное количество этажей | 5 |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 40 |

ИНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 18 м2 общ. пл. на 1 чел.), м2:   * на 1 человека * на 1м2 общей площади жилых домов | 36  2 |
| 2. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:   * расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа * расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат   Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно, а также в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий | не менее 15м  не менее 10м |
| 3. Минимальные размеры площадок,  размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м2 общей площади на 1 человека) м2 на 1 человека  - площадок для игр детей дошкольного и  школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 |
| 4. Минимально допустимое расстояние (м) от окон жилых зданий до площадок для:  - игр детей дошк. и младшего школьного возраста  - хозяйственных целей  - выгула собак | 12  20  40 |
| 5. Минимальное расстояние  от границ участков до лесных массивов | Не менее 50 м  (Техрегламент, глава 16, ст.69) |
| 6. Расстояния от зданий, сооружений, м, до:  - деревьев (до оси ствола)  - кустарников | 5,0  1,5 |

\* Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

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

\* Автостоянки и паркинги **–** при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий, в т. ч. учреждений образования и здравоохранения (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, новая редакция, табл.7.1.1; техрегламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 16).

# ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

В состав общественно-деловых зон включены зоны административно-деловых, торгово-бытовых, культурно-просветительных учреждений, зоны учреждений образования, здравоохранения и социального обеспечения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-конструкторских и проектных учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

**ОД - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения

2. библиотеки, архивы

3. информационные центры, компьютерные центры

4. учреждения культуры и искусства

5. предприятия связи

6. кредитно-финансовые учреждения

7. предприятия торговли, общественного питания

8. художественные магазины-салоны, центры народных ремесел

9. предприятия бытового обслуживания населения

10. гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов

11. организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации

12. офисы различных фирм, компаний, представительств

13. научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека

14. печать, пресса, рекламные агентства

15. объекты культа

16. банно-оздоровительные комплексы

17. поликлиники, амбулатории, аптеки

18. учреждения дополнительного образования

19. временные нестационарные объекты

20. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

21. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения **–** 15 м, с двумя полосами движения **–** 20 м

**Условно разрешенные виды использования**

1. жилые здания, жилые квартиры в зданиях смешанного использования

2. центры народной и др. медицины

3. коммерческие парковочные гаражи подземные площадью не более 500 м2

4. автозаправочные станции

5. рынки крытые и открытые

6. объекты производственного назначения площадью не более 200 м2, осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные без производственной территории, экологически безопасные

7. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-техничес-кого снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. скверы, бульвары, набережные

2. открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей – на каждые 30 м2 площади здания общественного назначения

3. общественные туалеты площадью не более 60 м2

\* Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе разработки и утверждения документации по планировке территорий.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | 1,0 |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 80 |

**Р - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

В состав производственных зон включены территории промышленных и коммунально-складских предприятий.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, научно-производственных комплексов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

# Основные виды разрешенного использования

1. промышленные и коммунально-складские объекты IV – V классов вредности

2. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

3. временные нестационарные объекты

4. санитарно-защитные зоны шириной 50 – 300 м в зависимости от класса вредности предприятия

5. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

Условно разрешенные виды использования

1. санитарно-технические сооружения

2. объекты иного специального назначения

3. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. озелененные территории

2. административные организации, офисы, конторы

3. научные, проектные, изыскательские и конструкторские организации

4. учебные заведения

5. клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения

6. спортивные площадки, спортивные залы, универсальные спортивные комплексы

7. консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи

8. предприятия бытового обслуживания

9. предприятия торговли и общественного питания

10. предприятия связи

11. кредитно-финансовые организации

12. объекты культа

13. учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства

14. пожарные депо

15. площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

16. издательства и редакционные офисы с типографиями

17. ветеринарные приемные пункты

18. коммерческие и индивидуальные гаражи

Примечание: Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1, 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция).

Основные параметры:

1. Расстояния между зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости  **–** от 9 до 18 метров;

2. Подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям: с одной стороны **–** при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон **–** при ширине более 18 м.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 30 |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 80 |

**И –ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона **И** - сельскохозяйственного назначения предназначена для размещения объектов, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**Основные виды разрешенного использования**

1.Строительство, реконструкция и эксплуатация ферм, теплиц, грибных ферм, хранилищ зерна, фруктов, овощей, элеваторов, комбикормовых заводов, складов, машинно-технических станций и дворов, цехов первичной переработки сельскохозяйственной продукции, других зданий, строений и сооружений для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

2. Строительство, реконструкция и эксплуатация прудов и водохранилищ для разведения объектов аквакультуры;

3. Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов по оказанию ветеринарных услуг;

4. Размещение древесно-кустарниковой растительности, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений: санитарно-защитное озеленение, лесополосы специального назначения, озеленение в охранных зонах;

5. Размещение средств пожаротушения, гидрантов, резервуаров, противопожарных водоёмов и иных объектов, необходимых в соответствии с противопожарными требованиями.

**Условно разрешенные виды использования**

не подлежат установлению

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Размещение, строительство, реконструкция и эксплуатация внутрихозяйственных дорог, коммуникаций не общего пользования;

2. Строительство, реконструкция и эксплуатация административных и бытовых зданий и помещений предприятий, в том числе:

- офисов, контор;

- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

- помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- помещений для бытового обслуживания персонала предприятий;

3. Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов по оказанию ветеринарных услуг;

4. Размещение древесно-кустарниковой растительности, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений: санитарно-защитное озеленение, лесополосы специального назначения, озеленение в охранных зонах;

5. Размещение средств пожаротушения, гидрантов, резервуаров, противопожарных водоёмов и иных объектов, необходимых в соответствии с противопожарными требованиями;

6. Строительство, реконструкция и эксплуатация зданий и сооружений для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проектных и конструкторских институтов, связанных с обслуживанием сельскохозяйственных предприятий, включая лаборатории биологического профиля;

7. Строительство, реконструкция и эксплуатация подъездных путей к предприятиям, складским помещениям и иным объектам;

8. Строительство, реконструкция и эксплуатация сооружений хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения, в том числе артезианских скважин, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды;

9. Строительство, реконструкция и эксплуатация очистных сооружений, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения;

10. Строительство, реконструкция и эксплуатация убежищ, противорадиационных укрытий, специализированных складских помещений для хранения имущества гражданской обороны, а также иных объектов, предназначенных для обеспечения проведения мероприятий по гражданской обороне;

11. Размещение:

- стоянок сельскохозяйственной техники (зданий, сооружений, частей зданий, сооружений или специальных открытых площадок, предназначенных только для хранения (стоянки) автомобилей, не оборудованных для их ремонта или технического обслуживания);

- парковок (специально обозначенных и при необходимости обустроенных и оборудованных мест, зданий, строений или сооружений, предназначенных для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы);

12. Строительство, реконструкция и эксплуатация гаражей: зданий и сооружений, предназначенных для длительного хранения, технического обслуживания сельскохозяйственной техники.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

На территории Берегового сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. прибрежная защитная полоса;

2. водоохранная зона;

3. санитарно-защитная зона;

4. охранная зона линий электропередачи;

5. охранная зона газораспределительных сетей;

**1. Прибрежная защитная полоса**

В соответствии с [частью 17 ст. 65](garantF1://12047594.6517) Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

5) распашка земель;

6) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

**2. Водоохранная зона.**

В соответствии с [частью 15 ст. 65](garantF1://12047594.6515) Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

**3. Санитарно-защитная зона**

В соответствии с [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](garantF1://12058477.10000), утвержденным [Постановлением](garantF1://12058477.0) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03", от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995 , в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне 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.

В санитарно-защитной зоне 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.

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

**4. Охранная зона линий электропередачи.**

В соответствии с [Правилами](garantF1://12065555.1000) установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными [Постановлением](garantF1://12065555.0) Правительства РФ N 160 от 24 февраля 2009 года, в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**5. Охранная зона газораспределительных сетей.**

Ограничения использования территории устанавливаются [Правилами](garantF1://12021252.1000) охраны газораспределительных сетей, утвержденными [Постановлением](garantF1://12021252.0) Правительства РФ от 20.11.2000 N 878:

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

